

17

深圳五岳乾坤投资有限公司核实拟捐赠  
其持有的存货苗木资产市场价值评估项目

# 资产评估报告

中水致远评报字[2013]第 5001 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一三年三月八日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	2
摘 要 .....	3
正 文 .....	8
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者 ....	8
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及定义 .....	15
五、评估基准日 .....	16
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	19
九、评估假设 .....	21
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	23
十二、评估报告使用限制说明 .....	25
十三、评估报告日 .....	26
资产评估报告附件 .....	28

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，正确理解和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在任何偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了核对，并对已经发现的问题进行了如实披露，但本报告不能作为权属证明文件。

五、本报告评估结论系本评估机构和评估专业人员遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日市场价值进行分析、估算并发表的专业估值意见；但本报告的评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的影响，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限制条件及特别事项说明等对评估结论的影响。

## 深圳五岳乾坤投资有限公司核实拟捐赠

### 其持有的存货苗木资产市场价值评估项目

# 资产评估报告

中水致远评报字[2013]第 5001 号

## 摘要

深圳五岳乾坤投资有限公司核实拟捐赠所持有的存货 - 苗木资产，中水致远资产评估有限公司受深圳五岳乾坤投资有限公司的委托，对委估的存货 - 苗木资产进行了评估。

一、评估目的：评估目的是评定估算存货 - 苗木资产于评估基准日的市场价值，为深圳五岳乾坤投资有限公司核实拟捐赠所持有的存货 - 苗木资产提供市场价值参考。

二、评估对象和范围：本次评估对象为深圳五岳乾坤投资有限公司所持有的拟捐赠的存货苗木资产。

评估范围为深圳五岳乾坤投资有限公司所持有的拟捐赠的位于海口市美兰区演丰镇苏民村委会坡头水库南侧，距海文高速路4公里深圳五岳乾坤苗木基地内所有苗木资产。

评估的具体范围以深圳五岳乾坤投资有限公司申报的苗木资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，详见下表：

产权持有单位：深圳五岳乾坤投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	品名	规格 CM			计量单位	数量	账面价值
		株高	胸径	冠幅			
一	果树类						
1	火龙果	株高 220cm 以上		150cm 以上	柱	7087	6,378,300.00
2	杨桃村	株高 300cm 以上	胸径 15-20cm	350cm 以上	株	26	26,000.00

3	毛叶枣	株高 300cm 以上	胸径 25cm 以上	400cm 以上	株	18	19,800.00
4	芒果	株高 300cm 以上	胸径 20cm 以上	400cm 以上	株	5	5,500.00
5	荔枝	株高 300cm 以上	胸径 10cm 以上	250cm 以上	株	8	9,600.00
6	番荔枝	株高 200cm 以上	胸径 12-15cm	200cm 以上	株	6	4,800.00
7	菠萝蜜	自然高 300cm 以上	胸径 17-27cm	300cm 以上	株	30	24,000.00
8	菠萝蜜	自然高 150cm 以上	胸径 6-12cm	100cm 以上	株	137	41,100.00
9	连雾	自然高 300cm 以上	胸径 10cm 以上	300cm 以上	株	8	8,800.00
二	观赏树类						-
10	凤凰木	杆高 400cm 以上	胸径 15cm 以上	350cm 以上	株	334	400,800.00
11	凤凰木	杆高 400cm 以下	胸径 15cm 以下	350cm 以下	株	503	251,500.00
12	福建茶	株高 120-170cm			株	153	22,950.00
13	龙血树	杆高 150cm 以上		200cm 以上	株	57	28,500.00
14	印度紫檀	杆高 250cm 以上	胸径 30cm 以上	600cm 以上	株	42	25,200.00
15	仙人柱	杆高 200cm 以上			株	21	13,650.00
16	火焰树	杆高 300cm 以上	胸径 30cm 以上	350cm 以上	株	3	7,500.00
17	火焰树	杆高 300cm 以上	胸径 18cm 以上	300cm 以上	株	70	91,000.00
18	火焰树	杆高 300cm 以上	胸径 12cm 以上	300cm 以上	株	147	73,500.00
19	橡皮树	杆高 180cm 以上	胸径 8-10cm	300cm 以上	株	47	7,050.00
20	马占相思	杆高 600cm 以上	胸径 30-40cm	500cm 以上	株	2035	2,442,000.00
21	青皮木棉	杆高 600cm 以上	胸径 45cm 以上	550cm 以上	株	3	36,000.00
22	青皮木棉	杆高 600cm 以上	胸径 26-30cm	500cm 以上	株	105	210,000.00
23	青皮木棉	杆高 600cm 以上	胸径 15~26cm	400cm 以上	株	581	697,200.00
24	青皮木棉	杆高 600cm 以下	胸径 15cm 以下	300cm 以下	株	114	34,200.00
25	红车	株高 240cm 以上		150cm 以上	株	478	100,380.00
26	绿宝	株高 150cm 以上		100cm 以上	株	54	5,400.00
27	小叶榄仁	杆高 400cm 以上	胸径 16~25cm	280cm 以上	株	303	242,400.00
28	垂榕柱	杆高 280cm 以上	胸径 12cm 以上	150cm 以上	株	10	6,000.00
29	垂榕柱	杆高 180cm 以上	胸径 5-8cm	120cm 以上	株	1650	330,000.00
30	盆架子	杆高 350cm 以上	胸径 15-20cm	400cm 以上	株	70	84,000.00
31	盆架子	杆高 350cm 以上	胸径 10-15cm	350cm 以上	株	399	239,400.00
32	铁西瓜	杆高 450cm 以上	胸径 10cm 以上	300cm 以上	株	64	76,800.00
33	橡胶树	株高 700cm 以上	胸径 20-40cm	650cm 以上	株	106	37,100.00
34	罗汉松	株高 160-220cm	胸径 6-10cm	140cm 以上	株	4981	6,973,400.00
35	樟树	杆高 300cm 以上	胸径 15cm 以上	300cm 以上	株	190	95,000.00
36	樟树	杆高 300cm 以下	胸径 15cm 以下	250cm 以下	株	1534	613,600.00
37	黄金竹	株高 300cm 以上	胸径 6cm 以上	300cm 以上	株	1383	165,960.00
38	红竹	株高 300cm 以上		300cm 以上	株	1046	52,300.00
39	黑竹	株高 300cm 以上		300cm 以上	株	142	7,100.00
40	桂花树	杆高 220cm 以上	胸径 10-15cm	130cm 以上	株	43	68,800.00
41	桂花头	杆高 120cm 以上	胸径 6-10cm	100cm 以上	株	473	236,500.00
42	小桂花	株高 100-150cm		90cm 以上	株	470	47,000.00
43	小叶蓉	杆高 300cm 以上	胸径 15-25cm	200cm 以上	株	459	918,000.00
44	吊瓜树	杆高 400cm 以上	胸径 15cm 以上	280cm 以上	株	133	66,500.00
45	黄皮树	株高 250cm 以上	胸径 5-10cm	150cm 以上	株	27	13,500.00
46	黄金榕	杆高 120cm 以上	胸径 5cm 以上	100cm 以上	袋	317	15,850.00

47	黄金香柳	株高 100-150cm		60cm 以上	袋	2000	10,000.00
三	棕榈树类						-
48	棍棒椰	株高 200cm 以上	胸径 28cm 以上	280cm 以上	株	2	3,000.00
49	散尾葵	株高 250cm 以上		300cm 以上	株	2500	351,960.00
50	霸王桐	株高 300cm 以上	胸径 40-60cm	450cm 以上	株	4	22,000.00
51	霸王桐	株高 250cm 以上	胸径 20-30cm	320cm 以上	株	235	940,000.00
52	狐尾椰	株高 450cm 以上	胸径 15-25cm	260cm 以上	株	32	36,800.00
53	酒瓶椰	株高 150cm 以上	胸径 30-50cm	180cm 以上	株	356	427,200.00
54	苏铁	株高 120cm 以上	胸径 25-30cm	120cm 以上	株	96	33,600.00
55	海南海枣	株高 130cm 以上	胸径 25cm 以上	220cm 以上	株	36	54,000.00
56	红青救令	株高 200cm 以上		220cm 以上	株	23	35,650.00
57	红青救令	株高 140cm 以上			株	107	47,950.00
58	大王棕	株高 600cm 以上	胸径 40cm 以上	360cm 以上	株	250	425,000.00
59	大王棕	株高 600cm 以上	胸径 25cm 以上	250cm 以上	株	1024	870,400.00
60	椰子树	株高 500cm 以上	胸径 50cm 以上	400cm 以上	株	82	65,600.00
61	加那利海枣	株高 50cm 以上		70cm 以上	株	4200	252,000.00
62	中海海枣	株高 50cm 以上		60cm 以上	株	600	30,000.00
63	蒲葵	株高 500cm 以上	胸径 35cm 以上	400cm 以上	株	185	125,800.00
64	高杆蒲葵	株高 500cm 以上	胸径 40cm 以上	400cm 以上	株	999	1,998,000.00
65	美丽珍葵	株高 160cm 以上	胸径 10cm 以上	200cm 以上	株	592	266,400.00
66	帝王椰	株高 500cm 以上		400cm 以上	株	559	284,500.00
67	小蒲葵	株高 30cm 以上		70cm 以上	株	10000	100,060.00
68	红杆槟榔	株高 300cm 以上		300cm 以上	株	5	4,000.00
四	花木类						-
69	三角梅	株高 250cm 以上	胸径 10-15cm	300cm 以上	株	67	40,200.00
70	兰花楹	株高 240cm 以上	胸径 12cm 以上	350cm 以上	株	65	130,000.00
71	兰花楹	株高 240cm 以下	胸径 12cm 以下	350cm 以下	株	153	229,500.00
72	大叶紫薇	株高 240cm 以上	胸径 12cm 以上	305cm 以上	株	206	164,800.00
73	小叶杜英	株高 400cm 以上	胸径 10-18cm	300cm 以上	株	171	102,600.00
74	小叶紫薇	株高 250cm 以上			株	91	31,850.00
75	白玉兰	株高 250cm 以上	胸径 10-15cm	250cm 以上	株	706	350,000.00
76	白玉兰	株高 250cm 以上	胸径 8cm 以上	200cm 以上	株	211	118,250.00
77	白玉兰	株高 250cm 以上	胸径 5cm 以上	180cm 以上	株	1000	484,000.00
78	非洲茉莉	株高 100cm 以上		120cm 以上	株	1046	83,680.00
79	扶桑	株高 240cm 以上		120cm 以上	株	530	31,800.00
80	红花风铃	株高 380cm 以上	胸径 15-20cm	200cm 以上	株	40	60,000.00
81	红绒球	株高 160cm 以上		360cm 以上	株	278	69,500.00
82	圣诞椰	株高 200cm 以上		250cm 以上	株	5	1,500.00
五	其他树类						-
83	南阳杉	株高 420cm 以上	胸径 20cm 以上	500cm 以上	株	20	18,000.00
84	大榕树	株高 400cm 以上		800cm 以上	株	1	40,000.00
85	木棉树	株高 800cm 以上	胸径 30cm 以上	680cm 以上	株	51	183,600.00
86	鸡蛋花	株高 300cm 以上	胸径 10cm 以上	450cm 以上	株	110	172,800.00
87	鸡蛋花	株高 250cm 以上	胸径 10cm 以下	400cm 以上	株	270	265,600.00
88	槟榔	株高 400cm 以上		300cm 以上	株	86	12,900.00

89	鱼尾葵	株高 300cm 以上		450cm 以上	株	9	4,500.00
90	旅人蕉	株高 460cm 以上		400cm 以上	株	6	4,800.00
91	重阳树	杆高 380cm 以上	胸径 30cm 以上	500cm 以上	株	17	68,000.00
92	刺树	株高 200cm 以上		400cm 以上	株	300	120,000.00
合 计							30,425,740.00

以上账面值由委托方申报，未经审计，评估人员基于本次评估目的，未对账面值进行核实，按委托方申报数值列示。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2012 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用现行市价法一种评估方法，评估结论采用现行市价法的评估结果。

六、评估结论：经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2012 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的委估存货 - 苗木资产在评估基准日的苗木资产评估账面值为 3,042.57 万元，总评估值为 3,063.98 万元（即人民币叁仟零陆拾叁万玖仟捌佰元整），评估增值 21.41 万元，增值率 0.70%。评估结果增值的主要原因为委托方收购后，部分苗木由苗圃培育苗木成长为可直接销售给最终用户的观赏树木，市场价格高，因此导致评估结果增值。资产具体情况详见以下评估结果汇总表。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年12月31日

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 存货-苗木	3,042.57	3,063.98	21.41	0.70%
合计	3,042.57	3,063.98	21.41	0.70%

七、评估报告使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

## 八、有关事项说明

1、本次评估仅对林权证上所种植的苗木进行评估，不包含林地评估。

2、本报告仅供委托方使用，除国家法律法规另有规定外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳五岳乾坤投资有限公司

拟捐赠其持有的存货苗木资产评估项目

# 资产评估报告

中水致远评报字[2013]第 5001 号

## 正文

深圳五岳乾坤投资有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用现行市价法，按照必要的评估程序，对贵公司拟捐赠委估的存货—苗木资产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

#### （一）委托方及产权持有单位简介

本次评估的委托方及产权持有单位均为深圳五岳乾坤投资有限公司，简要情况如下：

企业名称：深圳五岳乾坤投资有限公司

住 所：深圳市福田区金田路与福中路交界荣超经贸中心 4103-C

法定代表人姓名：刘宽

注册号：(分) 440301106000130

注册资本：20400 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询、投资管理（不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）。

## （二）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方使用，除国家法律法规另有规定外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

评估目的是评估拟捐赠的存货-苗木资产于评估基准日的市场价值，为深圳五岳乾坤投资有限公司核实拟捐赠所持有的存货-苗木资产提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为深圳五岳乾坤投资有限公司所持有的拟捐赠的存货苗木资产。

### （二）评估范围内资产基本情况

本项目评估范围为深圳五岳乾坤投资有限公司所拥有的拟捐赠的存货苗木资产。

苗木资产基本情况:

本次评估的苗木资产位于深圳五岳乾坤苗木基地,该苗木基地位于海口市美兰区演丰镇苏民村委会坡头水库南侧,距海文高速路4公里,距海口美兰国际机场约5公里,距海口市市区约28公里。该区域汇集了大批绿化苗木种植农户和企业,是海南岛规模最大、品种最齐全的苗木“十里绿色长廊”,除了满足海南本地市场需求外,还辐射到北京、上海、广东、福建等全国大中城市绿化苗木市场。深圳五岳乾坤苗木基地由417.58亩土地和一座约50亩的小型水库组成,深圳五岳乾坤苗木基地种植的树种主要为阔叶树,林权证证载林种为用材林,实际均为观赏林木,主要品种有蒲葵、酒瓶椰、散尾葵、鸡蛋花、凤凰树、青皮木棉、香樟、罗汉松等近80个品种,近56000株苗木。委托苗木具体情况如下:

(1)苗木情况

深圳五岳乾坤投资有限公司核实拟捐赠其持有的存货苗木资产市场价值评估项目·资产评估报告

序号	品名	规格CM			计量单位	数量	生长情况
		株高	胸径	冠幅			
一	果树类						
1	火龙果	株高220cm以上		150cm以上	柱	7087	良好
2	杨桃村	株高300cm以上	胸径15-20cm	350cm以上	株	26	优良
3	毛叶枣	株高300cm以上	胸径25cm以上	400cm以上	株	18	优良
4	芒果	株高300cm以上	胸径20cm以上	400cm以上	株	5	一般
5	荔枝	株高300cm以上	胸径10cm以上	250cm以上	株	8	良好
6	番荔枝	株高200cm以上	胸径12-15cm	200cm以上	株	6	优良
7	菠萝蜜	自然高300cm以上	胸径17-27cm	300cm以上	株	30	优良
8	菠萝蜜	自然高150cm以上	胸径6-12cm	100cm以上	株	137	一般
9	莲雾	自然高300cm以上	胸径10cm以上	300cm以上	株	8	良好
二	观赏树类						
10	凤凰木	杆高400cm以上	胸径15cm以上	350cm以上	株	334	良好
11	凤凰木	杆高400cm以下	胸径15cm以下	350cm以下	株	503	良好
12	福建茶	株高120-170cm			株	153	良好
13	龙血树	杆高150cm以上		200cm以上	株	57	良好
14	印度紫檀	杆高250cm以上	胸径30cm以上	600cm以上	株	42	良好
15	仙人柱	杆高200cm以上			株	21	良好
16	火焰树	杆高300cm以上	胸径30cm以上	350cm以上	株	3	良好
17	火焰树	杆高300cm以上	胸径18cm以上	300cm以上	株	70	良好
18	火焰树	杆高300cm以上	胸径12cm以上	300cm以上	株	147	良好
19	橡皮树	杆高180cm以上	胸径8-10cm	300cm以上	株	47	一般
20	马占相思	杆高600cm以上	胸径30-40cm	500cm以上	株	2035	优良
21	青皮木棉	杆高600cm以上	胸径45cm以上	550cm以上	株	3	良好
22	青皮木棉	杆高600cm以上	胸径26-30cm	500cm以上	株	105	良好
23	青皮木棉	杆高600cm以上	胸径15-26cm	400cm以上	株	581	良好
24	青皮木棉	杆高600cm以下	胸径15cm以下	300cm以下	株	114	良好
25	红车	株高240cm以上		150cm以上	株	478	良好
26	绿宝	株高150cm以上		100cm以上	株	54	一般
27	小叶榄仁	杆高400cm以上	胸径16-25cm	280cm以上	株	303	良好
28	垂榕柱	杆高280cm以上	胸径12cm以上	150cm以上	株	10	良好
29	垂榕柱	杆高180cm以上	胸径5-8cm	120cm以上	株	1650	良好
30	盆架子	杆高350cm以上	胸径15-20cm	400cm以上	株	70	良好
31	盆架子	杆高350cm以上	胸径10-15cm	350cm以上	株	399	一般
32	铁西瓜	杆高450cm以上	胸径10cm以上	300cm以上	株	64	良好
33	橡胶树	株高700cm以上	胸径20-40cm	650cm以上	株	106	良好
34	罗汉松	株高160-220cm	胸径6-10cm	140cm以上	株	4981	良好
35	樟树	杆高300cm以上	胸径15cm以上	300cm以上	株	190	良好
36	樟树	杆高300cm以下	胸径15cm以下	250cm以下	株	1534	良好
37	黄金竹	株高300cm以上	胸径6cm以上	300cm以上	株	1383	一般
38	红竹	株高300cm以上		300cm以上	株	1046	良好
39	黑竹	株高300cm以上		300cm以上	株	142	良好
40	桂花树	杆高220cm以上	胸径10-15cm	130cm以上	株	43	良好
41	桂花头	杆高120cm以上	胸径6-10cm	100cm以上	株	473	一般
42	小桂花	株高100-150cm		90cm以上	株	470	良好
43	小叶榕	杆高300cm以上	胸径15-25cm	200cm以上	株	459	良好
44	吊瓜树	杆高400cm以上	胸径15cm以上	280cm以上	株	133	良好
45	黄皮树	株高250cm以上	胸径5-10cm	150cm以上	株	27	良好
46	黄金榕	杆高120cm以上	胸径5cm以上	100cm以上	袋	317	良好
47	黄金香柳	株高100-150cm		60cm以上	袋	2000	良好
三	棕榈树类						
48	棍棒椰	株高200cm以上	胸径28cm以上	280cm以上	株	2	良好
49	散尾葵	株高250cm以上		300cm以上	株	2500	良好
50	霸王桐	株高300cm以上	胸径40-60cm	450cm以上	株	4	良好
51	霸王桐	株高250cm以上	胸径20-30cm	320cm以上	株	235	良好
52	狐尾椰	株高450cm以上	胸径15-25cm	260cm以上	株	32	良好
53	酒瓶椰	株高150cm以上	胸径30-50cm	180cm以上	株	356	良好
54	苏铁	株高120cm以上	胸径25-30cm	120cm以上	株	96	良好
55	海南海枣	株高130cm以上	胸径25cm以上	220cm以上	株	36	良好
56	红青散令	株高200cm以上		220cm以上	株	23	良好
57	红青散令	株高140cm以上			株	107	良好
58	大王棕	株高600cm以上	胸径40cm以上	360cm以上	株	250	良好
59	大王棕	株高600cm以上	胸径25cm以上	250cm以上	株	1024	良好
60	椰子树	株高500cm以上	胸径50cm以上	400cm以上	株	82	良好
61	加那利海枣	株高50cm以上		70cm以上	株	4200	良好
62	中东海枣	株高50cm以上		60cm以上	株	600	良好
63	蒲葵	株高500cm以上	胸径35cm以上	400cm以上	株	185	良好
64	高杆蒲葵	株高500cm以上	胸径40cm以上	400cm以上	株	999	良好
65	美丽珍珠葵	株高160cm以上	胸径10cm以上	200cm以上	株	592	良好
66	帝王椰	株高500cm以上		400cm以上	株	559	良好
67	小蒲葵	株高30cm以上		70cm以上	株	10000	良好
68	红杆槟榔	株高300cm以上		300cm以上	株	5	良好
四	花木类						
69	三角梅	株高250cm以上	胸径10-15cm	300cm以上	株	67	良好
70	兰花楸	株高240cm以上	胸径12cm以上	350cm以上	株	65	优良
71	兰花楸	株高240cm以下	胸径12cm以下	350cm以下	株	153	优良
72	大叶紫薇	株高240cm以上	胸径12cm以上	305cm以上	株	206	良好
73	小叶杜英	株高400cm以上	胸径10-18cm	300cm以上	株	171	良好
74	小叶紫薇	株高250cm以上			株	91	良好
75	白玉兰	株高250cm以上	胸径10-15cm	250cm以上	株	706	良好
76	白玉兰	株高250cm以上	胸径8cm以上	200cm以上	株	211	一般
77	白玉兰	株高250cm以上	胸径5cm以上	180cm以上	株	1000	良好
78	非洲茉莉	株高100cm以上		120cm以上	株	1046	良好
79	扶桑	株高240cm以上		120cm以上	株	530	良好
80	红花凤铃	株高380cm以上	胸径15-20cm	200cm以上	株	40	良好
81	红绒球	株高160cm以上		360cm以上	株	278	良好
82	圣诞椰	株高200cm以上		250cm以上	株	5	良好
五	其他树类						
83	南洋杉	株高420cm以上	胸径20cm以上	500cm以上	株	20	良好
84	大榕树	株高400cm以上		800cm以上	株	1	良好
85	木棉树	株高800cm以上	胸径30cm以上	680cm以上	株	51	良好
86	鸡蛋花	株高300cm以上	胸径10cm以上	450cm以上	株	110	良好
87	鸡蛋花	株高250cm以上	胸径10cm以下	400cm以上	株	270	良好
88	槟榔	株高400cm以上		300cm以上	株	86	良好
89	鱼尾葵	株高300cm以上		450cm以上	株	9	良好
90	旅人蕉	株高460cm以上		400cm以上	株	6	良好
91	重阳树	杆高380cm以上	胸径30cm以上	500cm以上	株	17	良好
92	刺桐	株高200cm以上		400cm以上	株	300	良好

(2)产权状况:

根据委托方提供的于 2012 年 6 月 28 日与海南万泉热带农业投资有限公司共同签订的《资产转让合同》，其位于海口市美兰区演丰镇苏民村委会坡头水库南侧，距海文高速路 4 公里深圳五岳乾坤苗木基地内所有苗木资产均属于深圳五岳乾坤投资有限公司。以及其提供的林权证复印件，深圳五岳乾坤苗木基地共有林权证 3 本，3 本林权证合计用地面积 417.58 亩。目前其森林或林木所有权权利人为深圳五岳乾坤投资有限公司所有。3 本林权证的主要登记状况分别为：

①林权证号为：美府林证字（2010）第 002176 号；

林地所有权权利人：苏民村委会红明村民小组；

林地使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

森林或林木所有权和使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

座落：海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会；

小地名：水库边；

面积：236.56 亩；主要树种：阔叶树；

林种：用材林；

林地使用期：30 年；终止日期：2040 年 05 月 01 日；

四至：东至：苏民村委会大路；南至：大村集体杂树林地；西至：排坡集体水田；北至：排界村集体橡胶林地。

填证机关：海口市美兰区林业和园林局；

发证时间：2010 年 6 月 10 日。

②林权证号为：美府林证字（2011）第 001668 号；

林地所有权权利人：苏民村委会红明村民小组；

林地使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

森林或林木所有权和使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

座落：海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会；

小地名：美丹坡；

面积：67.27 亩；主要树种：阔叶树；

林种：用材林；

林地使用期：30 年；终止日期：2041 年 02 月 28 日；

四至：东至：湖头一承包花贲地；南至：排坡大村橡胶地；西至：排坡水田；北至：红明村水田。

填证机关：海口市美兰区林业和园林局；

发证时间：2011 年 7 月 14 日。

③林权证号为：美府林证字（2011）第 001669 号；

森林、林木、林地状况登记表第 NO.1、NO.2、NO.3、NO.4 记录情况如下：

林地所有权权利人：苏民村委会红明村民小组；

林地使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

森林或林木所有权和使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

座落：海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会；

小地名：美丹坡；

面积分别为：8 亩、14.12 亩、15.72 亩、20.39 亩；主要树种：阔叶树；

林种：用材林；

林地使用期：30 年；终止日期：2041 年 02 月 28 日；

四至：东至：万泉公司阔叶林地；南至：万泉公司阔叶林地；西至：万泉公司阔叶林地；北至：万泉公司阔叶林地。

填证机关：海口市美兰区林业和园林局；

发证时间：2011年7月14日。

森林、林木、林地状况登记表第NO.5记录情况如下：

林地所有权权利人：苏民村委会红明村民小组；

林地使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

森林或林木所有权和使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

座落：海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会；

小地名：美丹坡；

面积：7.8亩；主要树种：阔叶树；

林种：用材林；

林地使用期：30年；终止日期：2041年02月28日；

四至：东至：湖头一承包花贵地；南至：排坡大村橡胶地；西至：排坡水田；北至：本村水田..

填证机关：海口市美兰区林业和园林局；

发证时间：2011年7月14日。

森林、林木、林地状况登记表第NO.6记录情况如下：

林地所有权权利人：苏民村委会红明村民小组；

林地使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

森林或林木所有权和使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

座落：海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会；

小地名：美丹坡；

面积：47.72亩；主要树种：阔叶树；

林种：用材林；

林地使用期：30年；终止日期：2041年02月28日；

四至:东至:村委会至坡头大路;南至:大村集体杂树林地;西至:排坡村集体水田;北至:排界村集体橡胶林地。

填证机关:海口市美兰区林业和园林局;

发证时间:2011年7月14日。

### (3)地上其他附属物状况

深圳五岳乾坤苗木基地上建有宿舍平房、包装车间大棚、厕所、水井、水池、水塔、输水系统、喷灌系统等建筑(构)物。该部分资产不列入本次评估范围。

以上委托评估对象和评估范围为委托方委托时确认的评估对象和评估范围。

### (三)评估范围内主要资产情况

本项目评估范围为深圳五岳乾坤投资有限公司所拥有的拟捐赠的存货苗木资产,林权证上种植的所有苗木,账面值为30,425,740.00元。账面值由委托方申报,未经审计,评估人员基于本次评估目的,未对账面值进行核实。

评估的具体范围以深圳五岳乾坤投资有限公司申报的存货苗木资产清查评估明细表为基础,凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

列入评估范围的实物资产主要分布在深圳五岳乾坤投资有限公司演丰镇苗木基地区域内,种植苗木生长状况良好。

## 四、价值类型及定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是2012年12月31日。该评估基准日是由委托方确定的。

选择该评估基准日的理由是：基于本次评估目的，该评估基准日由委托方确定，评估机构按照委托方的要求以2012年12月31日为评估基准日，并以委估苗木资产的数量、品种和规格与现场勘查时的数量、品种和规格完全一致为假设前提。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

1. 委托方提供的公司 2013 年第 2 次股东会议《深圳五岳乾坤投资有限公司股东会决议》。
2. 中水致远资产评估有限公司与委托方签订的资产评估业务约定书。

## （二）法律法规依据

1. 财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》，财政部财会[2001]43 号文《实施<企业会计制度>及其相关准则问题解答》；财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的财政部令第 33 号《企业会计准则 - 基本准则》；
2. 其他相关的法律、法规。

## （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知，中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日；
4. 原国家国有资产管理局 林业部 关于发布《森林资源资产评估技术规范(试行)》的通知，1996 年 12 月 16 日 [1996]国资办发第 59 号
5. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知，中评协[2008]218 号，2008 年 11 月 28 日。

## （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 委托方提供的主要权属证明资料。

## （五）取价依据

1. 资产占有单位提供的资产清查申报明细表；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 评估人员市场调查资料；
4. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

根据《资产评估准则—基本准则》，资产评估的基本方法有三种，即成本法、现行市价法和收益法。

1. 成本法是指按照评估对象现时建造成本的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 现行市价法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的相类似可比资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

3. 收益法指通过评估对象预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。

### （二）评估方法的选择

根据本次评估对象为林权证上种植的苗木，因委估苗木资产为观赏林木，且苗木均属于可销售期，根据苗木实际生长情况和特点，本次评估采用现行市价法对委估资产进行评估计算。

现行市价法：将估价对象与在近期有过交易的同种规格苗木进行比较，对同种规格苗木的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，决定我公司承接该评估业务后签订评估业务约定书。

### （三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，组织编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

### （四）现场调查

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查。清查资产包括苗木资产，清查内容主要为核实苗木数量、生长状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导企业财务人员及其他相关人员在资产清查的基础上，按照评估机构的要求填报资产评估明细表及其它相关资料；
2. 要求委托方及产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3. 评估人员通过询问、核对、全面核查等方式进行调查，以被评估单位申报数为基础，现场采取全面核查法的方式对不同品种苗木进行盘点来确定数量，树高，胸径，冠幅，树型，残枝数量等各项技术指标的实际情况。本次现场由评估人员和委托方及苗圃现场工作人员一起，对所有苗木进行了全面，逐个的清点，数量，树高，胸径，冠幅，树型，残枝数量等各项技术指标进行了逐个核查，与委托方申报数量进行比较，未发现存在差异，因此以委托方申报的数量为准。

评估对象已经能够满足市场商品树种的要求。

#### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成的资料。

4. 根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

#### 5. 查验产权证明文件

我们对评估范围内产权持有单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。

## （六）评定估算

1. 现行市价法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，初步确定现行市价法的评估结果。

2. 对现行市价法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用成本法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

## （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托方就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由中水致远资产评估有限公司出具正式评估报告向委托方提交。

## 九、评估假设

### （一）评估假设

1. 持续经营假设。该假设是假定委估资产以现有条件为基础，持续经营下去。

2. 公开市场假设。该假设是假定参加交易各方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息和企业信息的机会和时间，以便对企业行为等做出理智的判断；并且各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

3. 资料合法、真实、完整性假设。委托方和产权持有单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行

了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托方和产权持有单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。因此，评估工作是以委托方和产权持有单位所提供的有关资料的合法、真实、完整性为假设前提。

4. 假设委估苗木资产在评估基准日的数量、品种和规格与现场勘查时的数量、品种和规格完全一致为假设前提。

若实际情况与上述假设前提条件产生出入时，将对评估结论产生影响，其影响的大小取决于实际情况与假设条件之间差异的大小。提请报告使用者在使用本报告应考虑上述假设可能存在的不确定性对评估结论的影响。

## （二）评估限制条件

1. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

2. 评估报告仅供在报告前文明确的评估目的、并仅供委托方使用，评估报告的使用权归委托方所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对深圳五岳乾坤投资有限公司所拥有的存货—苗木资产进行了评估。

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2012 年 12 月 31 日，

纳入本次评估范围的委估存货 - 苗木资产在评估基准日的苗木资产评估账面值为 3,042.57 万元, 总评估值为 3,063.98 万元(即人民币叁仟零陆拾叁万玖仟捌佰元整), 评估增值 21.41 万元, 增值率 0.70%。评估结果增值的主要原因为委托方收购后, 部分苗木由苗圃培育苗木成长为可直接销售给最终用户的观赏树木, 市场价格高, 因此导致评估结果增值。资产具体情况详见以下评估结果汇总表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2012年12月31日

表1

产权持有单位: 深圳五岳乾坤投资有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 存货-苗木	3,042.57	3,063.98	21.41	0.70%
合计	3,042.57	3,063.98	21.41	0.70%

## 十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时, 应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响, 在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断, 并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上, 依赖于委托方及产权持有单位提供的有关资料。因此, 评估工作是以委托方及产权持有单位提供的有关经济行为文件, 有关资产所有权文件、证件及会计凭证, 有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响, 也未考虑

国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

3. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。本次评估仅对林权证上所种植的苗木进行评估，不包含林地评估。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6. 评估机构对评估基准日后市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

7. 本报告是在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的市场情况下出具的，以上评估值是本时点该评估对象的市场公允价值。

8. 评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影

响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论, 需经评估机构及评估师签字、盖章, 依据国家有关法律及资产评估的有关规定需要核准或备案的, 委托方在报请国有资产管理部门完成资产评估报告核准或备案后, 方可产生法律规定的效力、正式使用。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有, 未经委托方许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论的使用有效期: 根据国家现行规定, 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日2012年12月31日至2013年12月30日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本报告书形成时间为：2013年3月8日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

评估机构法定代表人: 肖力

注册资产评估师: 马刚  
中国注册资产评估师  
马刚  
41000001

注册资产评估师: 赖玉娥  
中国注册资产评估师  
赖玉娥  
46000007

中水致远资产评估有限公司  
二〇二三年三月八日  
11010800714

## 资产评估报告附件

1. 委托方企业法人营业执照复印件（复印件）；
2. 委托方提供的公司 2013 年第 2 次股东会议《深圳五岳乾坤投资有限公司股东会决议》；
3. 委估资产的主要权属证明资料（复印件）；
4. 委估物相片；
5. 委托方提供的《资产评估申报明细表》；
6. 委托方及产权持有单位承诺函；
7. 注册资产评估师承诺函；
8. 资产评估机构企业法人营业执照（复印件）；
9. 资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
10. 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。



# 苗木资产评估明细表

评估基准日：2012年12月31日

表4-10

产权持有单位：深圳五岳乾坤投资有限公司 金额单位：人民币元

序号	品名	规格CM		数量	账面价值	市场单价	评估值	增值率%	备注
		株高	胸径						
一	果树类								
1	火龙果	株高220cm以上		7087	6,378,300.00	900.00	6,378,300.00	-	
2	杨桃村	株高300cm以上	胸径15-20cm	26	26,000.00	1,000.00	26,000.00	-	
3	毛叶枣	株高300cm以上	胸径25cm以上	18	19,800.00	1,100.00	19,800.00	-	
4	芒果	株高300cm以上	胸径20cm以上	5	5,500.00	1,100.00	5,500.00	-	
5	荔枝	株高300cm以上	胸径10cm以上	8	9,600.00	1,200.00	9,600.00	-	
6	番荔枝	株高200cm以上	胸径12-15cm	6	4,800.00	800.00	4,800.00	-	
7	菠萝蜜	自然高300cm以上	胸径17-27cm	30	24,000.00	800.00	24,000.00	-	
8	菠萝蜜	自然高150cm以上	胸径6-12cm	137	41,100.00	300.00	41,100.00	-	
9	连雾	自然高300cm以上	胸径10cm以上	8	8,800.00	1,100.00	8,800.00	-	
二	观赏树类								
10	凤凰木	杆高400cm以上	胸径15cm以上	334	400,800.00	1,200.00	400,800.00	-	
11	凤凰木	杆高400cm以下	胸径15cm以下	503	251,500.00	500.00	251,500.00	-	
12	福建茶	株高120-170cm		153	22,950.00	150.00	22,950.00	-	
13	龙血树	杆高150cm以上		57	28,500.00	500.00	28,500.00	-	
14	印度紫檀	杆高250cm以上	胸径30cm以上	42	25,200.00	600.00	25,200.00	-	
15	仙人掌	杆高200cm以上		21	13,650.00	650.00	13,650.00	-	
16	火焰树	杆高300cm以上	胸径30cm以上	3	7,500.00	2,500.00	7,500.00	-	
17	火焰树	杆高300cm以上	胸径18cm以上	70	91,000.00	1,300.00	91,000.00	-	
18	火焰树	杆高300cm以上	胸径12cm以上	147	73,500.00	500.00	73,500.00	-	
19	橡皮树	杆高180cm以上	胸径8-10cm	47	7,050.00	150.00	7,050.00	-	
20	马占相思	杆高600cm以上	胸径30-40cm	2035	2,442,000.00	1,200.00	2,442,000.00	-	
21	青皮木棉	杆高600cm以上	胸径45cm以上	3	36,000.00	12,000.00	36,000.00	-	
22	青皮木棉	杆高600cm以上	胸径26-30cm	105	210,000.00	2,000.00	210,000.00	-	
23	青皮木棉	杆高600cm以上	胸径15~26cm	581	697,200.00	1,200.00	697,200.00	-	
24	青皮木棉	杆高600cm以下	胸径15cm以下	114	34,200.00	300.00	34,200.00	-	

# 苗木资产评估明细表

评估基准日：2012年12月31日

表4-10

产权持有单位：深圳五岳乾坤投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	品名	规格CM				数量	账面价值	市场单价	评估值	增值率%	备注
		株高	胸径	冠幅	单位						
25	红车	株高240cm以上		150cm以上	株	478	100,380.00	210.00	100,380.00	-	
26	绿宝	株高150cm以上		100cm以上	株	54	5,400.00	100.00	5,400.00	-	
27	小叶榄仁	杆高400cm以上	胸径16~25cm	280cm以上	株	303	242,400.00	800.00	242,400.00	-	
28	垂榕柱	杆高280cm以上	胸径12cm以上	150cm以上	株	10	6,000.00	600.00	6,000.00	-	
29	垂榕柱	杆高180cm以上	胸径5-8cm	120cm以上	株	1650	330,000.00	200.00	330,000.00	-	
30	盆架子	杆高350cm以上	胸径15-20cm	400cm以上	株	70	84,000.00	1,200.00	84,000.00	-	
31	盆架子	杆高350cm以上	胸径10-15cm	350cm以上	株	399	239,400.00	600.00	239,400.00	-	
32	铁西瓜	杆高450cm以上	胸径10cm以上	300cm以上	株	64	76,800.00	1,200.00	76,800.00	-	
33	橡胶树	株高700cm以上	胸径20-40cm	650cm以上	株	106	37,100.00	350.00	37,100.00	-	
34	罗汉松	株高160-220cm	胸径6-10cm	140cm以上	株	4981	6,973,400.00	1,400.00	6,973,400.00	-	
35	樟树	杆高300cm以上	胸径15cm以上	300cm以上	株	190	95,000.00	500.00	95,000.00	-	
36	樟树	杆高300cm以下	胸径15cm以下	250cm以下	株	1534	613,600.00	400.00	613,600.00	-	
37	黄金竹	株高300cm以上	胸径6cm以上	300cm以上	株	1383	165,960.00	120.00	165,960.00	-	
38	红竹	株高300cm以上		300cm以上	株	1046	52,300.00	50.00	52,300.00	-	
39	黑竹	株高300cm以上		300cm以上	株	142	7,100.00	50.00	7,100.00	-	
40	桂花树	杆高220cm以上	胸径10-15cm	130cm以上	株	43	68,800.00	1,600.00	68,800.00	-	
41	桂花头	杆高120cm以上	胸径6-10cm	100cm以上	株	473	236,500.00	500.00	236,500.00	-	
42	小桂花	株高100-150cm		90cm以上	株	470	47,000.00	100.00	47,000.00	-	
43	小叶榕	杆高300cm以上	胸径15-25cm	200cm以上	株	459	918,000.00	2,000.00	918,000.00	-	
44	吊瓜树	杆高400cm以上	胸径15cm以上	280cm以上	株	133	66,500.00	500.00	66,500.00	-	
45	黄皮树	株高250cm以上	胸径5-10cm	150cm以上	株	27	13,500.00	500.00	13,500.00	-	
46	黄金榕	杆高120cm以上	胸径5cm以上	100cm以上	袋	317	15,850.00	50.00	15,850.00	-	
47	黄金香柳	株高100-150cm		60cm以上	袋	2000	10,000.00	5.00	10,000.00	-	
三	棕榈树类						-		-		
48	棍棒椰	株高200cm以上	胸径28cm以上	280cm以上	株	2	3,000.00	1,500.00	3,000.00	-	
49	散尾葵	株高250cm以上		300cm以上	株	2500	351,960.00	140.00	350,000.00	-0.56	

# 苗木资产评估明细表

评估基准日：2012年12月31日

表4-10

产权持有单位：深圳五岳乾坤投资有限公司 金额单位：人民币元

序号	品名	规格CM		数量	账面价值	市场单价	评估值	增值率%	备注
		株高	胸径						
50	霸王桐	株高300cm以上	胸径40-60cm	4	22,000.00	5,500.00	22,000.00	-	
51	霸王桐	株高250cm以上	胸径20-30cm	235	940,000.00	4,000.00	940,000.00	-	
52	狐尾椰	株高450cm以上	胸径15-25cm	32	36,800.00	1,150.00	36,800.00	-	
53	酒瓶椰	株高150cm以上	胸径30-50cm	356	427,200.00	1,200.00	427,200.00	-	
54	苏铁	株高120cm以上	胸径25-30cm	96	33,600.00	350.00	33,600.00	-	
55	海南海枣	株高130cm以上	胸径25cm以上	36	54,000.00	1,500.00	54,000.00	-	
56	红青敕令	株高200cm以上	胸径25cm以上	23	35,650.00	1,550.00	35,650.00	-	
57	红青敕令	株高140cm以上		107	47,950.00	350.00	37,450.00	-21.90	
58	大王棕	株高600cm以上	胸径40cm以上	250	425,000.00	1,700.00	425,000.00	-	
59	大王棕	株高600cm以上	胸径25cm以上	1024	870,400.00	850.00	870,400.00	-	
60	椰子树	株高500cm以上	胸径50cm以上	82	65,600.00	800.00	65,600.00	-	
61	加那利海枣	株高50cm以上		4200	252,000.00	60.00	252,000.00	-	
62	中东海枣	株高50cm以上		600	30,000.00	50.00	30,000.00	-	
63	蒲葵	株高500cm以上	胸径35cm以上	185	125,800.00	680.00	125,800.00	-	
64	高杆蒲葵	株高500cm以上	胸径40cm以上	999	1,998,000.00	2,000.00	1,998,000.00	-	
65	美丽珍葵	株高160cm以上	胸径10cm以上	592	266,400.00	450.00	266,400.00	-	
66	帝王椰	株高500cm以上		559	284,500.00	500.00	279,500.00	-1.76	
67	小蒲葵	株高30cm以上		10000	100,060.00	10.00	100,000.00	-0.06	
68	红杆槟榔	株高300cm以上		5	4,000.00	800.00	4,000.00	-	
四	花木类				-		-		
69	三角梅	株高250cm以上	胸径10-15cm	67	40,200.00	600.00	40,200.00	-	
70	兰花楸	株高240cm以上	胸径12cm以上	65	130,000.00	2,000.00	130,000.00	-	
71	兰花楸	株高240cm以下	胸径12cm以下	153	229,500.00	1,500.00	229,500.00	-	
72	大叶紫薇	株高240cm以上	胸径12cm以上	206	164,800.00	800.00	164,800.00	-	
73	小叶杜英	株高400cm以上	胸径10-18cm	171	102,600.00	600.00	102,600.00	-	
74	小叶紫薇	株高250cm以上		91	31,850.00	350.00	31,850.00	-	

# 苗木资产评估明细表

评估基准日：2012年12月31日

表4-10

产权持有单位：深圳五岳乾坤投资有限公司 金额单位：人民币元

序号	品名	规格CM			数量	账面价值	市场单价	评估值	增值率%	备注
		株高	胸径	冠幅						
75	白玉兰	株高250cm以上	胸径10-15cm	250cm以上	706	350,000.00	700.00	494,200.00	41.20	
76	白玉兰	株高250cm以上	胸径8cm以上	200cm以上	211	118,250.00	550.00	116,050.00	-1.86	
77	白玉兰	株高250cm以上	胸径5cm以上	180cm以上	1000	484,000.00	400.00	400,000.00	-17.36	
78	非洲茉莉	株高100cm以上		120cm以上	1046	83,680.00	80.00	83,680.00	-	
79	扶桑	株高240cm以上		120cm以上	530	31,800.00	60.00	31,800.00	-	
80	红花风铃	株高380cm以上	胸径15-20cm	200cm以上	40	60,000.00	1,500.00	60,000.00	-	
81	红绒球	株高160cm以上		360cm以上	278	69,500.00	250.00	69,500.00	-	
82	圣诞椰	株高200cm以上		250cm以上	5	1,500.00	300.00	1,500.00	-	
五	其他树类									
83	南洋杉	株高420cm以上	胸径20cm以上	500cm以上	20	18,000.00	900.00	18,000.00	-	
84	大榕树	株高400cm以上		800cm以上	1	40,000.00	40,000.00	40,000.00	-	
85	木棉树	株高800cm以上	胸径30cm以上	680cm以上	51	183,600.00	3,600.00	183,600.00	-	
86	鸡蛋花	株高300cm以上	胸径10cm以上	450cm以上	110	172,800.00	3,600.00	396,000.00	129.17	
87	鸡蛋花	株高250cm以上	胸径10cm以下	400cm以上	270	265,600.00	800.00	216,000.00	-18.67	
88	槟榔	株高400cm以上		300cm以上	86	12,900.00	150.00	12,900.00	-	
89	鱼尾葵	株高300cm以上		450cm以上	9	4,500.00	500.00	4,500.00	-	
90	旅人蕉	株高460cm以上		400cm以上	6	4,800.00	800.00	4,800.00	-	
91	重阳树	杆高380cm以上	胸径30cm以上	500cm以上	17	68,000.00	4,000.00	68,000.00	-	
92	刺树	株高200cm以上		400cm以上	300	120,000.00	400.00	120,000.00	-	
合计					55,198.00	30,425,740.00		30,639,820.00	0.70	
减：生产性资产减值准备										
净额						30,425,740.00		30,639,820.00	0.70	

评估人员：李群爱

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：李运伟

填表日期：2013年2月10日

# 企业法人营业执照

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

(副本) 副本1

注册号 440301106000130

名称 深圳五岳乾坤投资有限公司

住所 深圳市福田区金田路与福中路交界荣超经贸中心4103-C

法定代表人姓名 刘宽

注册资本 20400万元

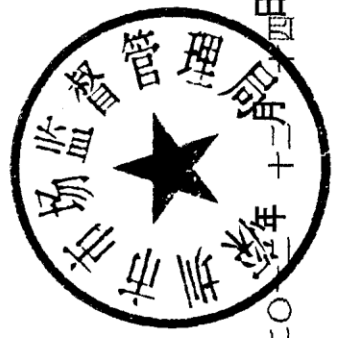
实收资本 20400万元

公司类型 有限责任公司

经营范围 投资兴办实业(具体项目另行申报); 投资咨询、投资管理(不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目)。

## 年度检验情况

--	--	--	--



立业日期 二〇一二年二月十七日

营业期限 自二〇一二年二月十七日至二〇二二年二月十五日



## 深圳五岳乾坤投资有限公司股东会决议

根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规及《深圳五岳乾坤投资有限公司章程》（“《公司章程》”）的有关规定，本公司于二〇一三年3月1日在公司会议室召开第二次股东会会议。本公司全体股东参加会议，会议的召集召开符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，股东会决议合法有效。全体股东一致同意通过以下决议：

1、同意本公司将本公司拥有的宁波市风景园林设计院有限公司100%股权、浙江青草地园林市政建设发展有限公司100%股权以及海南苗木资产（合称“赠与资产”）连同人民币44,052,344元现金赠与给北京深华新股份有限公司，用于在北京深华新股份有限公司本次股权分置改革中支付上市公司全体流通股股东应支付的股改对价成本。

2、同意本公司就赠与资产与北京深华新股份有限公司签署相关赠与协议。

3、同意并授权公司董事会聘请具有相应资质的会计师及资产评估机构对赠与资产进行评估，并将相关结果及报告提供用于北京深华新股份有限公司本次股权分置改革。

股东盖章：



深圳五岳乾坤投资有限公司 (盖章)



2013年3月1日

# 资产转让合同

本协议于 2012 年 6 月 28 日在深圳由以下各方共同签订：

甲方：海南万泉热带农业投资有限公司

法定代表人：黎 波

地址：海南省琼海市海政小区玉海南路农贸产品批发市场

乙方：深圳五岳乾坤投资有限公司

法定代表人：吴灿朴

地址：深圳市福田区金田路与福中路交界荣超经贸中心 4103-C



鉴于：

1、甲方合法拥有海口市演丰镇 417.58 亩农村集体用地 58 年土地承包经营权、房屋建（构）物、附属设备及地上苗木等附着物。

2、甲方合法拥有海口市沿江五西路北侧诚和花园别墅 B3 栋房产。

3、甲方已委托中水致远资产评估有限公司对上述资产进行评估，中水致远资产评估有限公司出具中水致远评报字[2012]第 1061 号、[2012]第 1062 号、[2012]第 1063 号《资产评估报告》，评估报告记载上述资产的评估值为人民币 5032 万元（详见附件）。

甲乙双方就甲方向乙方转让上述资产的相关事宜，依据《中华人

民共和国合同法》及其相关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上达成如下协议，以兹共同遵守。

### 一、转让标的相关说明

(一)海口市演丰镇 417.58 亩农村集体用地 58 年土地承包经营权、房屋建(构)物、附属设备及地上苗木等附着物。

1、1999 年 12 月 30 日，甲方分别与土地所有权人演丰镇苏民村委会管辖的排界、大村、湖头一、湖头二、红明等 5 个村民小组签订了《土地承包合同》，承包了 417.58 亩农村集体农用地，用于种植热带园林绿化苗木，承包期 30 年(自 1999 年 12 月 30 日至 2029 年 12 月 30 日)。2010 年 1 月，甲方与苏民村委会 5 个村民小组在原有《土地承包合同》基础上，签订了《完善一期续签二期土地承包协议》，将土地承包期延长至 60 年(自 2010 年 1 月 1 日至 2069 年 12 月 31 日)，一次性支付了土地承包金及相关费用，并办理了 417.58 亩土地的《林权证》。依据上述合同，甲方获得海口市演丰镇 417.58 亩农村集体用地 60 年的土地承包经营权(自 2010 年 1 月 25 日起至 2070 年 1 月 24 日止)，目前尚余 58 年。

2、甲方拥有《林权证》，编号分别为：美府林证字(2010)第 002176 号；美府林证字(2011)第 001668 号；美府林证字(2011)第 001669 号。

3、目前上述土地中部分土地存在租约：

2006 年 4 月 20 日甲方与杨栋签订《租地协议》，2010 年 12 月 1 日甲方与杨栋签订《补充协议》，将上述土地中 140.12 亩土地出租给杨栋种植短期农作物，租期为 2006 年 4 月 30 日至 2015 年 4 月

30 日止。

4、甲方同意将依据上述协议及《林权证》所享有的土地承包权（含地上附着物）转承包给乙方，乙方同意现状受让上述土地转承包权。同时，甲方将自身与杨栋签订的《租地协议》及《补充协议》中约定的权利义务全部转让给乙方，乙方同意与杨栋继续履行相关《租地协议》及《补充协议》。

**（二）诚和花园别墅 B3 栋房产。**

1、诚和花园别墅 B3 栋房产的《国有土地使用证》号为：海口市国用（2012）第 00411 号；

2、诚和花园别墅 B3 栋房产的《房屋所有权证》号为：海口市房权证字第 HJ005868 号。

3、诚和花园别墅 B3 栋房产目前尚登记在海南建信投资管理股份有限公司名下，甲方为海南建信投资管理股份有限公司的全资子公司，海南建信投资管理股份有限公司 2012 年 5 月 7 日与甲方签署协议，将诚和花园别墅 B3 栋房产转让给甲方所有，截止至本合同签订之日尚未办理房地产过户手续。

4、乙方同意按现状受让上述房产

**（三）以上资产合称为转让标的，转让标的情况详见附件一。**

**二、转让价格及支付方式**

**（一）转让价格**

上述转让标的的转让价格为人民币伍仟伍佰万元整（小写：55,000,000.00 元）。

**（二）转让价款支付方式**

1、乙方于本协议签订之日起三日内向甲方支付首期转让价款，首期转让价款为人民币贰仟柒佰伍拾万元整（小写：27,500,000.00元）；

2、乙方在支付首付款之日起3个月内向甲方支付剩余转让价款，剩余转让价款为人民币贰仟柒佰伍拾万元整（小写：27,500,000.00元），甲方在收到全部转让价款后负责办理转让标的的过户手续。如甲方要求乙方提前支付，乙方应根据甲方的书面指令按时向甲方支付。

3、乙方将上述资产转让价款支付至甲方以下指定账户：

账户名称：海南万泉热带农业投资有限公司

账 号：46001002036050011972

开户银行：建行海南省分行营业部

### 三、 转让标的过户及文件的移交

（一）乙方按照本合同约定支付转让价款后，甲方应将转让标的过户给乙方或乙方指定的第三方：

1、签订《转承包合同》，并将《转承包合同》交琼山市演丰镇苏民村委会备案；

2、办理诚和别墅B3栋房产的过户手续。

（二）甲乙双方签订转承包合同后，甲方向乙方移交甲方与杨栋签订的《租地协议》及《补充协议》原件，乙方同意与杨栋继续履行相关《租地协议》及《补充协议》。甲方配合办理《租地协议》及《补充协议》的主体变更手续到乙方或乙方指定的第三方名下

### 四、 税费的承担

甲乙双方约定，根据国家相关法律规定各自承担因签署、履行本合同所产生的税费。

## 五、承诺和保证

### (一) 甲方承诺并保证：

1、甲方保证具有签署本合同的主体资格，并已获得签署和履行本合同的相应授权或批准。

2、甲方保证合法拥有转让标的，转让标的不存在抵押、质押、查封等未经披露的他项权利。

3、甲方签署并履行本合同不与由其签署的任何已生效的契约性法律文件规定的义务相冲突。

### (二) 乙方承诺并保证：

1、乙方保证具有签署本合同的主体资格，并已获得签署和履行本合同的相应授权或批准。

2、乙方确认：甲方就转让标的进行现状转让，乙方独立判断转让标的法律上的有效性和商业价值。在本合同签署前，乙方已经认真审阅了转让标的相关文件，对转让标的现状进行了审慎的调查，乙方完全知晓并接受转让标的现状并同意受让。并且乙方确认，甲方完成本协议第三条规定的义务即视为完成转让标的的权属过户手续。

## 六、违约责任

(一) 在乙方没有任何违约情形的前提下，如果甲方有过错且严重违反本合同约定的主要义务，导致乙方主要权利不能行使，且在接到乙方发出的违约催告通知后 30 日内，甲方仍旧不能消除违约情形，则乙方有权解除本合同，甲方应退还乙方已经支付的转让价款及相应

的活期存款利息，除此之外，甲方对乙方不再承担其他违约责任。

(二) 如乙方违反付款义务，未能按时足额支付相应款项，则每逾期一日，乙方按应付未付款的万分之五向甲方支付违约金。如乙方迟延 30 日未向甲方支付相应款项，则甲方有权解除本合同并追究乙方违约责任。

## 七、特别约定

(一) 乙方受让上述转让资产后，将资产的管理权托管给甲方，因管理资产所发生的后续费用由甲方每月向乙方提供资金计划，乙方同意每月提前支付上述费用。其他具体事宜由甲乙双方另行协商。

### (二) 关于坡头水库及库边 4.3 亩土地的转承包协议

甲方于 2000 年 1 月 1 日与琼山市演丰镇苏民管区、湖头一村经济合作社、周真明签订《坡头水库及土地承包协议》；甲方于 2005 年 11 月 23 日与美兰区演丰镇苏民管区签订《坡头水库承包补充协议》，甲方对坡头水库及库边 4.3 亩土地享有承包权，承包期至 2029 年 12 月 30 日止（具体见附件二）。甲方将依据上述协议享有的坡头水库及库边 4.3 亩土地的承包权转承包给乙方，剩余承包期及承包金的数额均不变，乙方应按照上述协议约定方式提前一个月将承包金按时缴纳给甲方。

## 八、不可抗力

### (一) 定义

本合同所称的不可抗力，是指依合同法规定在本合同签订并生效后，非由于甲方或者乙方的过失或疏忽，发生了甲乙双方不能预见、不能避免并不能克服的使本合同不能履行或不能如期履行的客观情

况。

**(二) 通知义务**

当不可抗力事件发生并影响本合同的履行时,发生事件的一方当事人应当立即将事件情况如实通知对方。

**(三) 证明责任**

发生不可抗力事件的一方当事人应当在不可抗力事件发生十五日内请求并获得事件发生地的政府有关部门或公证机构出具的证明文件。

**(四) 法律后果**

因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律另有规定的除外。

**九、争议解决方式**

甲、乙双方因履行本合同或与本合同有关的所有争议应首先以友好协商的方式解决;如果协商不成的,双方同意在甲方所在地诉讼方式解决。

**十、其他**

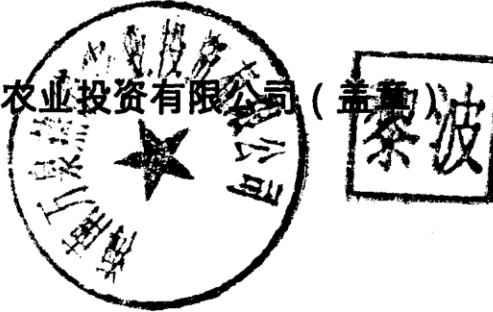
(一) 本合同自甲乙双方加盖公章后生效。

(二) 本合同未尽事宜,双方另行协商后签订补充协议。

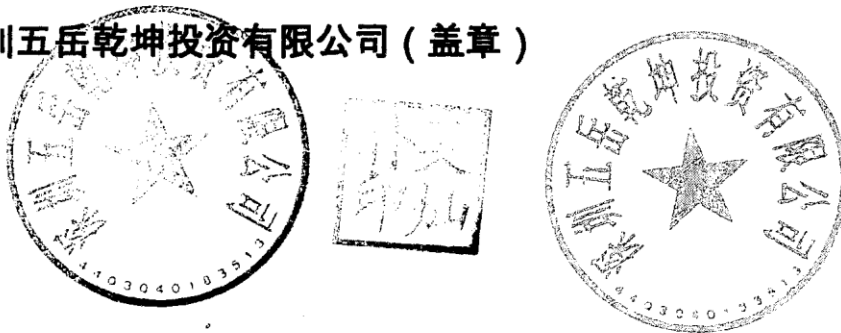
(三) 本合同壹式肆份,双方各执两份,具有同等的法律效力。

( 本页为签字页 )

甲方：海南万泉热带农业投资有限公司 ( 盖章 )



乙方：深圳五岳乾坤投资有限公司 ( 盖章 )



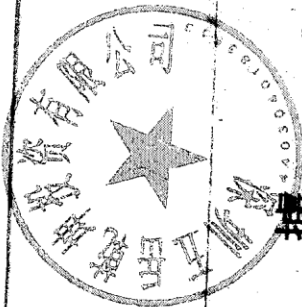
附件：

- 一、《资产评估报告》( 中水致远评报字[2012]第 1061 号、第 1062 号、第 1063 号 )。
- 二、《坡头水库及土地承包协议》及《坡头水库承包补充协议》。

第二聯 交顧客

No 9009456

2012 年 11 月 26 日



收 據  
GATHERING RECEIPT

今收到 深圳乾龍投資有限公司

交來 壹拾肆萬零肆佰玖拾玖元零角二分

金額(大寫) 壹拾肆萬零肆佰玖拾玖元零角二分

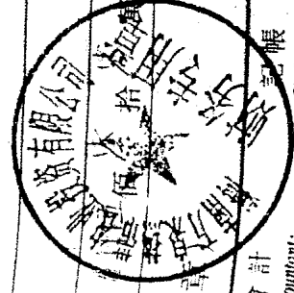
收款單位(公章) 乾龍投資有限公司

¥ 140,499.00

會計  
Accountant:

出納員  
Cashier:

經手人  
Clear with:



# 转承包合同

转包方（甲方）：海南万泉热带农业投资有限公司

地址：海南省琼海市海政小区玉海南路农贸产品批发市场

法定代表人：黎波

受转包方（乙方）：深圳五岳乾坤投资有限公司

地址：深圳市福田区金田路与福中路交界荣超经贸中心 4103-C

法定代表人：吴灿朴



根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》、《海南省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉办法》等的有关规定，就甲方的土地承包经营权转包给乙方的有关事宜，甲、乙双方经过友好协商，特签订本转承包合同。

## 第一条 转包标的相关说明

转包标的为海口市演丰镇 417.58 亩农村集体用地 58 年土地承包经营权及坡头水库和库边 4.3 亩土地的承包经营权，随同转移的还包括全部地上建（构）筑物、附属设备、地上苗木等地上附着物。

（一）、1999 年 12 月 30 日，甲方分别与海南省海口市演丰镇苏民村委会管辖的排界、大村、湖头一、湖头二、红明等 5 个村民小组签订了《土地承包合同》，承包了演丰镇管辖内 417.58 亩农村集体农用地，用于种植热带园林绿化苗木，承包期 30 年（自 1999 年 12 月 30 日至 2029 年 12 月 30 日）。2010 年 1 月，甲方与苏民村委会 5 个村民小组在原有《土地承包合同》基础上，签订了《完善一期续签二

期土地承包协议》，将土地承包期延长至 60 年（自 2010 年 1 月 1 日至 2069 年 12 月 31 日），一次性支付了土地承包金及相关费用，并办理了 417.58 亩土地的《林权证》。依据上述合同并经上述 5 个村民小组村民代表大会三分之二以上同意和相关乡镇政府批准，甲方合法获得海口市演丰镇 417.58 亩农村集体用地 60 年的土地承包经营权（自 2010 年 1 月 25 日起至 2070 年 1 月 24 日止），目前尚余 58 年。

（二）、就转让标的地上苗木，甲方拥有《林权证》，编号分别为：美府林证字（2010）第 002176 号；美府林证字（2011）第 001668 号；美府林证字（2011）第 001669 号。

（三）、目前上述土地中部分土地存在租约：

2006 年 4 月 20 日甲方与自然人杨栋签订《租地协议》，2010 年 12 月 1 日甲方与杨栋签订《补充协议》，将上述土地中 140.12 亩土地出租给杨栋种植短期农作物，租期为 2006 年 4 月 30 日至 2015 年 4 月 30 日止。

（四）、甲方自愿将依据上述合同/协议及《林权证》对应的土地承包经营权转包给乙方，随同转移的还包括全部地上附着物，乙方同意现状受让上述土地承包经营权。同时，甲方将自身与杨栋签订的《租地协议》及《补充协议》中约定的权利义务全部转让给乙方，乙方同意与杨栋继续履行相关《租地协议》及《补充协议》。

## **第二条 转包价格及支付方式**

上述转包标的的转包价格及支付方式由双方另行协商。

## **第三条 转包标的的文件移交**

- （一）、本合同签订后，甲方将本合同交演丰镇人民政府备案；
- （二）、甲乙双方签订本合同后，甲方向乙方移交转包标的的上全

部附着物；

(三)、甲乙双方签订本合同后，甲方向乙方移交甲方与杨栋签订的《租地协议》及《补充协议》原件，乙方同意与杨栋继续履行相关《租地协议》及《补充协议》。甲方配合办理《租地协议》及《补充协议》的主体变更手续到乙方名下。

#### **第四条 税费承担**

甲乙双方约定，根据国家相关法律规定各自承担因签署、履行本合同所产生的税费。

#### **第五条 承诺和保证**

(一) 甲方承诺并保证：

1、甲方保证具有签署本合同的主体资格，并已获得签署和履行本合同的相应授权或批准。

2、甲方保证合法拥有转让标的及地上附着物，转让标的不存在抵押、质押、查封等未经披露的他项权利。

3、甲方签署并履行本合同不与由其签署的任何已生效的契约性法律文件规定的义务相冲突。

(二) 乙方承诺并保证：

1、乙方保证具有签署本合同的主体资格，并已获得签署和履行本合同的相应授权或批准。

2、乙方确认：乙方已经认真审阅了转包标的相关文件，对转包标的现状进行了审慎的调查，乙方完全知晓并接受转包标的现状，并同意承包。

#### **第六条 违约责任**

(一) 自本合同生效之日起, 任何一方不得无故解约, 否则应该承担对方的全部经济损失。

(二) 乙方承诺非经甲方书面同意, 不得进行再次转承包, 但乙方再转承包给其关联方的除外; 乙方擅自再转包土地经营权, 给甲方造成的经济损失, 乙方应该予以赔偿。

## **第七条 特别约定**

关于坡头水库及库边 4.3 亩土地的转承包协议。甲方于 2000 年 1 月 1 日与琼山市演丰镇苏民管区、湖头一村经济合作社、周真明签订《坡头水库及土地承包协议》; 甲方于 2005 年 11 月 23 日与美兰区演丰镇苏民管区签订《坡头水库承包补充协议》, 甲方对坡头水库及库边 4.3 亩土地享有承包权, 承包期至 2029 年 12 月 30 日止。甲方将依据上述协议享有的坡头水库及库边 4.3 亩土地的承包权转承包给乙方, 剩余承包期及承包金的数额均不变, 乙方应按照上述协议约定方式提前一个月将承包金按时缴纳给甲方。

## **第八条 不可抗力**

### **(一) 定义**

本合同所称的不可抗力, 是指依合同法规定在本合同签订并生效后, 非由于甲方或者乙方的过失或疏忽, 发生了甲乙双方不能预见、不能避免并不能克服的使本合同不能履行或不能如期履行的客观情况。

### **(二) 通知义务**

当不可抗力事件发生并影响本合同的履行时, 发生事件的一方当事人应立即将事件情况如实通知对方。

### **(三) 证明责任**

发生不可抗力事件的一方当事人应当在不可抗力事件发生十五日内请求并获得事件发生地的政府有关部门或公证机构出具的证明文件。

#### （四）法律后果

因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。

### 第九条 争议解决方式

甲、乙双方因履行本合同或与本合同有关的所有争议应首先以友好协商的方式解决；如果协商不成的，双方同意在甲方所在地诉讼方式解决。

### 第十条 其他

- （一）本合同自甲乙双方加盖公章后生效。
- （二）本合同未尽事宜，双方另行协商后签订补充协议。
- （三）本合同壹式捌份，甲乙双方各执叁份，见证方各执壹份。

（以下无正文）

(本页为签字页)

转包方(甲方): 海南万泉热带农业投资有限公司

法定代表人:



2012年8月1日



受转包方(乙方): 深圳五岳乾坤投资有限公司

法定代表人:



2012年8月1日



见证方: 海口市美兰区演丰镇人民政府

2012年8月1日



*Handwritten signature of the witness.*

见证方: 海口市美兰区演丰镇苏民村委会

2012年8月1日



*Handwritten signature of the witness.*

2012.8.1.

身份证: 420106196807262837

矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

摘自《中华人民共和国宪法》

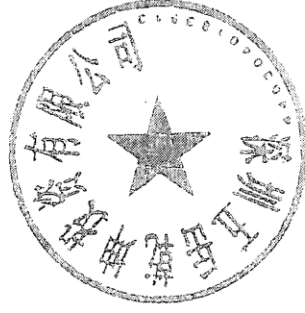
森林资源属于国家所有，由法律规定属于集体所有的除外。

国家所有的和集体所有的森林、林木和林地，个人所有的林木和使用的林地，由县级以上地方人民政府登记造册，发放证书，确认所有权或者使用权。国务院可以授权国务院林业主管部门，对国务院确定的国家所有的重点林区的森林、林木和林地登记造册，发放证书，并通知有关地方人民政府。

森林、林木、林地的所有者和使用者的合法权益，受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

摘自《中华人民共和国森林法》

# 中华人民共和国 林权证



编号: B 460800085835

# 森林、林木、林地状况登记表

460108002007QD01W1101198

No 1

林地所有权人 森林或林木 所有权人	苏民村委会红明村民小组 海南万泉热带农业投资有限公司	林地使用权人 森林或林木 使用权人	海南万泉热带农业投资有限公司 海南万泉热带农业投资有限公司
坐落	海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会		
小地名	美丹坡	林班	小班 1-2-1
面积	67.27亩	主要树种	阔叶树
株数	/	林种	用材林
林地使用期	30年	终止日期	2041-02-28
四至：东至：湖头一承包花卉地；南至：排坡大村橡胶地；西至：排坡水田；北至：红明村水田			
注：排界、大村、红明、湖头二、湖头三村民小组林地所有权共有			
填证机关 经办人：吴庆 负责人：张梅生 2011年7月14日			

号

美府林证字（2011）第 001668

海南万泉热带农业投资有限公司

根据《中华人民共和国森林法》规定，本证中森林、林木、林地所有权或者使用权，业经登记，合法权益受法律保护。

特发此证









变更登记

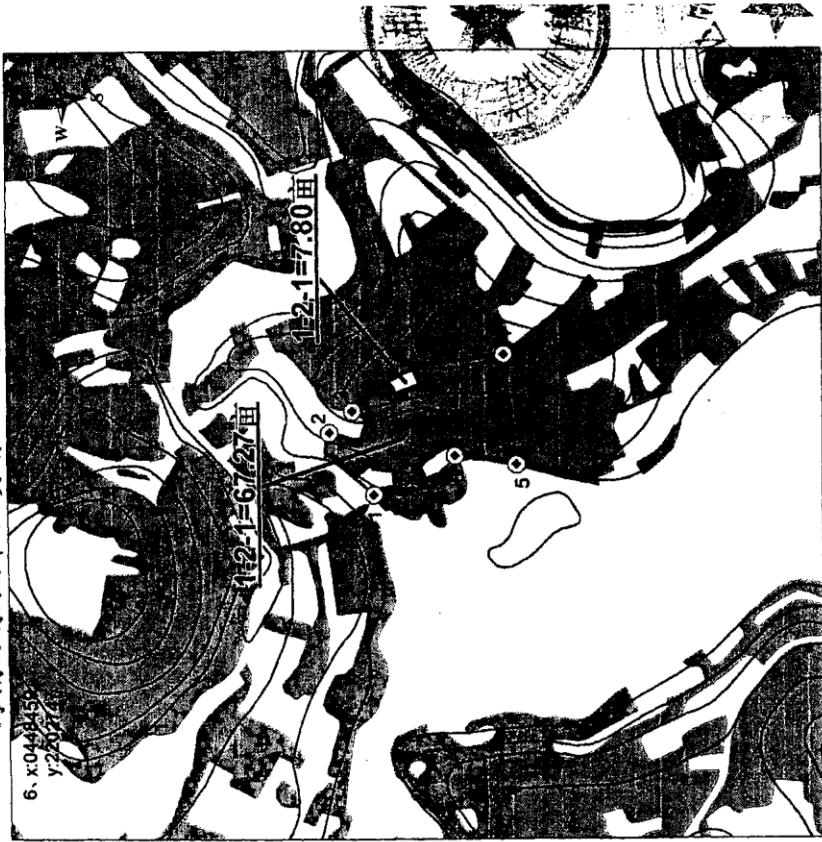
变更登记

<p>（此处为模糊的中文描述性文字，内容难以辨认）</p>	<p>发证机关 (印)</p> <p>年 月 日</p>
<p>（此处为模糊的中文描述性文字，内容难以辨认）</p>	<p>发证机关 (印)</p> <p>年 月 日</p>

<p>（此处为模糊的中文描述性文字，内容难以辨认）</p>	<p>发证机关 (印)</p> <p>年 月 日</p>
<p>（此处为模糊的中文描述性文字，内容难以辨认）</p>	<p>发证机关 (印)</p> <p>年 月 日</p>



海南万泉热带投资有限公司林权地界核定图



比例尺	1: 10000	制图人	符式云	X: 0448393 Y: 2202885
小班 注记	小班号=面积	审核人	郑声来	X: 0448498 Y: 2202960
坐标 符号	⊙	坐标 单位	Beijing54坐标	X: 0448535 Y: 2202921
小班界	○ 规划商品林 ○ 规划公益林 ○ 规划外林地	规划地类	规划内商品林地67.27亩 规划内公益林地0亩 规划外林地7.80亩	X: 0448629 Y: 2202662 X: 0448442 Y: 2202641

## 须 知

- 1、本证系森林、林木、林地所有权或者使用权的法律凭证，属于国家所有的和集体所有的森林、林木和林地，以及个人所有的林木和使用的林地，经县级以上地方人民政府盖章生效；属于国务院确定的国家所有的重点林区的森林、林木和林地，经国务院林业主管部门盖章生效。
- 2、本证由林权权利人保存。
- 3、林权依法发生变更时，须持此证及时到原登记发证机关办理变更登记手续。
- 4、各级人民政府及其林权管理部门和司法机关调查了解有关林权事宜时，持证者应出示此证。
- 5、严禁伪造、买卖、转借林权证。
- 6、持证单位和个人不得涂改林权证的记载内容。



矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

摘自《中华人民共和国宪法》

森林资源属于国家所有，由法律规定属于集体所有的除外。

国家所有的和集体所有的森林、林木和林地，个人所有的林木和使用的林地，由县级以上地方人民政府登记造册，发放证书，确认所有权或者使用权。国务院可以授权国务院林业主管部门，对国务院确定的国家所有的重点林区的森林、林木和林地登记造册，发放证书，并通知有关地方人民政府。

森林、林木、林地的所有者和使用者的合法权益，受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

摘自《中华人民共和国森林法》

中华人民共和国

# 林权证



编号: B 460800094398

# 森林、林木、林地状况登记表

460108002007JD01M1100544

No 1

林地所有权人 森林或林木 所有权人	苏民村委会红明村民小组 海南万泉热带农业投资有限公司	林地使用权人 森林或林木 使用权人	海南万泉热带农业投资有限公司 海南万泉热带农业投资有限公司
坐落	海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会		
小地名	水库边	林班	小班 1-0-2
面积	236.56亩	主要树种	阔叶树
株数	/	林种	用材林
林地使用期	30年	终止日期	2040-05-01
四至东至：苏民村委会大路；南至：大村集体杂树林地；西至：排坡村集体水田；北至：排界村集体橡胶林地			
注 记林地所有权归苏民村委会红明、大村、排界、湖头一、湖头二村民小组全体成员共有			
填证机关 经办人：吴庆 张海生 2010年6月10日 2010年6月10日			

号

美麻 林证字 2010 ) 第 002176

海南万泉热带农业投资有限公司

根据《中华人民共和国森林法》规定，本证中森林、林木、林地所有权或者使用权，业经登记，合法权益受法律保护。

特发此证



2010年









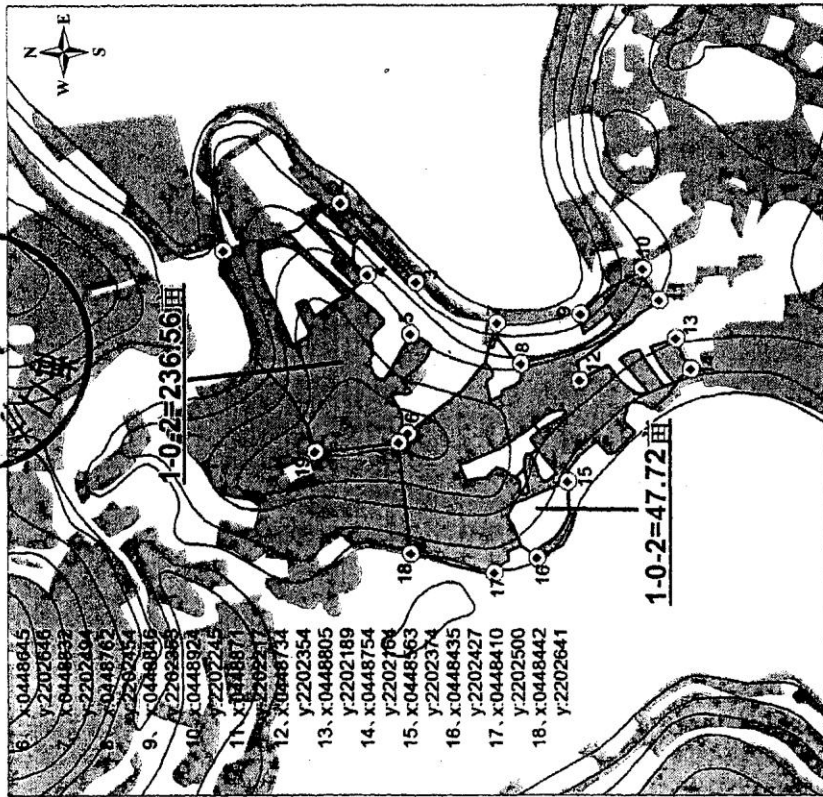
变 更 登 记

变 更 登 记

	<p>发证机关 (印)</p> <p>年 月 日</p>
	<p>发证机关 (印)</p> <p>年 月 日</p>

	<p>发证机关 (印)</p> <p>年 月 日</p>
	 <p>发证机关 (印)</p> <p>年 月 日</p>

海南万泉热带投资开发有限公司林班界核定图



比例尺	1: 10000	制图人	符式云	坐标1	X: 0448955 Y: 2202957
小班	小班号=面积	审核人	郑声来	坐标2	X: 0449035 Y: 2202762
注记		坐标	Beijing54坐标	坐标3	X: 0448901 Y: 2202633
坐标		单位		坐标4	X: 0448913 Y: 2202716
符号	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 规划商品林</li> <li>○ 规划公益林</li> <li>○ 规划外林地</li> </ul>	规划	规划内商品林地236.56亩 规划内公益林地0亩 规划外林地47.72亩	坐标5	X: 0448813 Y: 2202642
小班界		规划			

须 知

- 1、本证系森林、林木、林地所有权或者使用权的法律凭证，属于国家所有的和集体所有的森林、林木和林地，以及个人所有的林木和使用的林地，经县级以上地方人民政府盖章生效；属于国务院确定的国家重点林区的森林、林木和林地，经国务院林业主管部门盖章生效。
- 2、本证由林权权利人保存。
- 3、林权依法发生变更时，须持此证及时到原登记发证机关办理变更登记手续。
- 4、各级人民政府及其林权管理部门和司法机关调查了解有关林权事宜时，持证者应出示此证。
- 5、严禁伪造、买卖、转借林权证。
- 6、持证单位和个人不得涂改林权证的记载内容。



矿产、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，都属于国家所有，即全民所有；由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外。

摘自《中华人民共和国宪法》

森林资源属于国家所有，由法律规定属于集体所有的除外。

国家所有的和集体所有的森林、林木和林地，个人所有的林木和使用的林地，由县级以上地方人民政府登记造册，发放证书，确认所有权或者使用权。国务院可以授权国务院林业主管部门，对国务院确定的国家所有的重点林区的森林、林木和林地登记造册，发放证书，并通知有关地方人民政府。

森林、林木、林地的所有者和使用者的合法权益，受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

摘自《中华人民共和国森林法》

中华人民共和国



# 林权证



编号: B 460800085835

森林、林木、林地状况登记表

No 1

林地所有权人 森林或林木 所有权人	苏民村委会红明村 民小组 海南万泉热带农业 投资有限公司	林地使用权 人 或 林 木 使用 权 人	海南万泉热带农业 投资公司 海南万泉热带农业 投资公司 海南万泉热带农业 投资公司
坐落	海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会		
小地名	美丹坡	林班	1-2 小班 1-2-1
面积	67.27亩	主要树种	阔叶树
株数	/	林种	用材林
林地使用期	30年	终止日期	2041-02-28
四至：东至：湖头一承包花卉地；南至：排坡大村橡胶地；西至：排坡水田；北至：红明村水田			
			
注 记：排界、大村、红明、湖头二、湖头一村民小组林地所有权共有			
			
填证机关	经办人：吴庆	负责人：张梅生	2011年 7月 14日

号

美府林证字 ( 2011 ) 第 001668

海南万泉热带农业投资有限公司

根据《中华人民共和国森林法》规定，本证中森林、林木、林地所有权或者使用权，业经登记，合法权益受法律保护。

特发此证



2011年 7月 14日









海南万泉热带投资有限公司林权地界核定图



比例尺	1: 10000	制图人	符式云	坐标1	X: 0448393 Y: 2202685
小班	小班号=面积	审核人	郑声米	坐标2	X: 0448498 Y: 2202690
注记	⊙	坐标	Beijing54坐标	坐标3	X: 0448535 Y: 2202921
坐标		单位		坐标4	X: 0448629 Y: 2202662
符号	○ 规划商品林 ○ 规划公益林 ○ 规划外林地	规划	规划内商品林67.27亩 规划内公益林地0亩 规划外林地7.80亩	坐标5	X: 0448442 Y: 2202641

## 须 知

- 1、本证系森林、林木、林地所有权或者使用权的法律凭证，属于国家所有的和集体所有的森林、林木和林地，以及个人所有的林木和使用的林地，经县级以上地方人民政府盖章生效；属于国务院确定的国家所有的重点林区的森林、林木和林地，经国务院林业主管部门盖章生效。
- 2、本证由林权权利人保存。
- 3、林权依法发生变更时，须持此证及时到原登记发证机关办理变更登记手续。
- 4、各级人民政府及其林权管理部门和司法机关调查了解有关林权事宜时，持证者应出示此证。
- 5、严禁伪造、买卖、转借林权证。
- 6、持证单位和个人不得涂改林权证的记载内容。



委估苗木图片



委估苗木图片



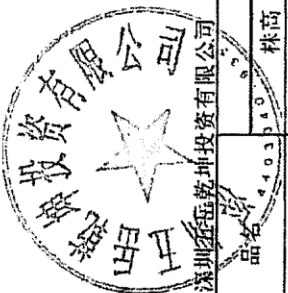
# 苗木资产评估申报表

评估基准日：2012年12月31日

表4-10

金额单位：人民币元

产权持有单位：深圳恒乾坤投资有限公司



序号	品名	规格CM		计量单位	数量	账面价值	备注
		株高	胸径				
<b>一 果树类</b>							
1	火龙果	株高220cm	150cm	柱	7087	6,378,300.00	
2	杨桃村	株高300cm	胸径15-20cm	株	26	26,000.00	
3	毛叶枣	株高300cm	胸径25cm	株	18	19,800.00	
4	芒果	株高300cm	胸径20cm	株	5	5,500.00	
5	荔枝	株高300cm	胸径10cm	株	8	9,600.00	
6	番荔枝	株高200cm	胸径12-15cm	株	6	4,800.00	
7	菠萝蜜	自然高300cm	胸径17-27cm	株	30	24,000.00	
8	菠萝蜜	自然高150cm	胸径6-12cm	株	137	41,100.00	
9	连雾	自然高300cm	胸径10cm	株	8	8,800.00	
<b>二 观赏树类</b>							
10	凤凰木	杆高400cm	胸径15cm以上	株	334	400,800.00	
11	凤凰木	杆高400cm	胸径15cm以下	株	503	251,500.00	
12	福建茶	株高120-170cm		株	153	22,950.00	
13	龙血树	杆高150cm	200cm	株	57	28,500.00	
14	印度紫檀	杆高250cm	胸径30cm	株	42	25,200.00	
15	仙人掌	杆高200cm		株	21	13,650.00	
16	火焰树	杆高299cm	胸径30cm	株	3	7,500.00	
17	火焰树	杆高300cm	胸径18cm	株	70	91,000.00	
18	火焰树	杆高300cm	胸径12cm	株	147	73,500.00	
19	橡皮树	杆高180cm	胸径8-10cm	株	47	7,050.00	
20	马占相思	杆高600cm	胸径30-40cm	株	2035	2,442,000.00	
21	青皮木棉	杆高599cm	胸径45cm	株	3	36,000.00	
22	青皮木棉	杆高600cm	胸径26-30cm	株	105	210,000.00	
23	青皮木棉	杆高600cm	胸径15~26cm	株	581	697,200.00	
24	青皮木棉	杆高600cm	胸径15cm以下	株	114	34,200.00	
25	红车	株高240cm	150cm	株	478	100,380.00	
26	绿宝	株高150cm	100cm	株	54	5,400.00	
27	小叶榄仁	杆高400cm	胸径16~25cm	株	303	242,400.00	
28	垂榕柱	杆高280cm	胸径12cm	株	10	6,000.00	

# 苗木资产评估申报表

评估基准日：2012年12月31日

表4-10

金额单位：人民币元

序号	产权持有单位：深圳五岳乾坤投资有限公司	规格CM			计量单位	数量	账面价值	备注
		株高	胸径	冠幅				
29	垂榕柱	杆高180cm	胸径5-8cm	120cm	株	1650	330,000.00	
30	盆架子	杆高350cm	胸径15-20cm	400cm	株	70	84,000.00	
31	盆架子	杆高351cm	胸径10-15cm	350cm	株	399	239,400.00	
32	铁西瓜	杆高450cm	胸径10cm	300cm	株	64	76,800.00	
33	橡胶树	株高700cm	胸径20-40cm	650cm	株	106	37,100.00	
34	罗汉松	株高160-220cm	胸径6-10cm	140cm	株	4981	6,973,400.00	
35	樟树	杆高300cm	胸径15cm以上	300cm	株	190	95,000.00	
36	樟树	杆高300cm	胸径15cm以下	250cm	株	1534	613,600.00	
37	黄金竹	株高300cm	胸径6cm	300cm	株	1383	165,960.00	
38	红竹	株高300cm		300cm	株	1046	52,300.00	
39	黑竹	株高300cm		300cm	株	142	7,100.00	
40	桂花树	杆高220cm	胸径10-15cm	130cm	株	43	68,800.00	
41	桂花头	杆高120cm	胸径6-10cm	100cm	株	473	236,500.00	
42	小桂花	株高100-150cm		90cm	株	470	47,000.00	
43	小叶榕	杆高300cm	胸径15-25cm	200cm	株	459	918,000.00	
44	吊瓜树	杆高400cm	胸径15cm	280cm	株	133	66,500.00	
45	黄皮树	株高250cm	胸径5-10cm	150cm	株	27	13,500.00	
46	黄金榕	杆高120cm	胸径5cm	100cm	袋	317	15,850.00	
47	黄金香柳	株高100-150cm		60cm	袋	2000	10,000.00	
三	棕榈树类							
48	棍棒椰	株高200cm	胸径28cm	280cm	株	2	3,000.00	
49	散尾葵	株高250cm		300cm	株	2500	351,960.00	
50	霸王桐	株高300cm	胸径40-60cm	450cm	株	4	22,000.00	
51	霸王桐	株高250cm	胸径20-30cm	320cm	株	235	940,000.00	
52	狐尾椰	株高450cm	胸径15-25cm	260cm	株	32	36,800.00	
53	酒瓶椰	株高150cm	胸径30-50cm	180cm	株	356	427,200.00	
54	苏铁	株高120cm	胸径25-30cm	120cm	株	96	33,600.00	
55	海南海枣	株高130cm	胸径25cm	220cm	株	36	54,000.00	
56	红苕救令	株高200cm		220cm	株	23	35,650.00	
57	红苕救令	株高140cm		220cm	株	107	47,950.00	



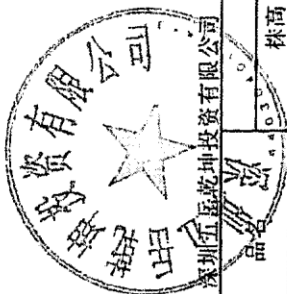
# 苗木资产评估申报表

评估基准日：2012年12月31日

表4-10

金额单位：人民币元

产权持有单位：深圳五岳乾坤投资有限公司



序号	品名	规格CM			计量单位	数量	账面价值	备注
		株高	胸径	冠幅				
58	大王棕	株高600cm	胸径40cm	360cm	株	250	425,000.00	
59	大王棕	株高600cm	胸径25cm	250cm	株	1024	870,400.00	
60	椰子树	株高500cm	胸径50cm	400cm	株	82	65,600.00	
61	加那利海枣	株高50cm		70cm	株	4200	252,000.00	
62	中东海枣	株高50cm		60cm	株	600	30,000.00	
63	蒲葵	株高500cm	胸径35cm	400cm	株	185	125,800.00	
64	高杆蒲葵	株高500cm	胸径40cm	400cm	株	999	1,998,000.00	
65	美丽珍葵	株高160cm	胸径10cm	200cm	株	592	266,400.00	
66	帝王椰	株高500cm		400cm	株	559	284,500.00	
67	小蒲葵	株高30cm		70cm	株	10000	100,060.00	
68	红杆槟榔	株高300cm		300cm	株	5	4,000.00	
四	花木类							
69	三角梅	株高250cm	胸径10-15cm	300cm	株	67	40,200.00	
70	兰花盐	株高240cm	胸径12cm以上	350cm	株	65	130,000.00	
71	兰花盐	株高240cm	胸径12cm以下	350cm	株	153	229,500.00	
72	大叶紫葳	株高240cm	胸径12cm	305cm	株	206	164,800.00	
73	小叶杜英	株高400cm	胸径10-18cm	300cm	株	171	102,600.00	
74	小叶紫薇	株高250cm			株	91	31,850.00	
75	白玉兰	株高250cm	胸径10-15cm	250cm	株	706	350,000.00	
76	白玉兰	株高250cm	胸径8cm	200cm	株	211	118,250.00	
77	白玉兰	株高250cm	胸径5cm	180cm	株	1000	484,000.00	
78	非洲茉莉	株高100cm		120cm	株	1046	83,680.00	
79	扶桑	株高240cm		120cm	株	530	31,800.00	
80	红花凤铃	株高380cm	胸径15-20cm	200cm	株	40	60,000.00	
81	红绒球	株高160cm		360cm	株	278	69,500.00	
82	圣诞椰	株高200cm		250cm	株	5	1,500.00	
五	其他树类							
83	南洋杉	株高420cm	胸径20cm	500cm	株	20	18,000.00	
84	大榕树	株高400cm		800cm	株	1	40,000.00	
85	木棉树	株高800cm	胸径30cm	680cm	株	51	183,600.00	



# 苗木资产评估申报表

评估基准日：2012年12月31日

表4-10

金额单位：人民币元

序号	产权持有单位：深圳金乾坤投资有限公司	规格CM			计量单位	数量	账面价值	备注
		株高	胸径	冠幅				
86	鸡蛋花	株高300cm	胸径10cm以上	450cm	株	110	172,800.00	
87	鸡蛋花	株高250cm	胸径10cm以下	400cm	株	270	265,600.00	
88	槟榔	株高400cm		300cm	株	86	12,900.00	
89	鱼尾葵	株高300cm		450cm	株	9	4,500.00	
90	旅人蕉	株高460cm		400cm	株	6	4,800.00	
91	重阳树	杆高380cm	胸径30cm	500cm	株	17	68,000.00	
92	刺桐	株高200cm		400cm	株	300	120,000.00	
合 计						55,198.00	30,425,740.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：李运伟

填表日期：2013年2月10日

# 委托方及产权持有单位承诺函

中水致远资产评估有限公司：

因公司存货-苗木资产捐赠事宜，贵公司受我司的委托，对我公司为上述评估目的所涉及的截止评估基准日 2012 年 12 月 31 日位于海口市美兰区演丰镇苏民村委会坡头水库南侧，距海文高速路 4 公里深圳五岳乾坤苗木基地内所有苗木资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计资料、资产评估申报明细表和关于进行资产评估有关事项的说明真实、准确、完整；
- 3、所提供的资料合法、真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，产权无争议及他项权利，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、不干预评估工作；
- 6、对上述承诺承担相应的法律责任。

深圳五岳乾坤投资有限公司

法定代表人签章：



2013 年 2 月 10 日

# 注册资产评估师承诺函

深圳五岳乾坤投资有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司为核实拟捐赠其持有的存货苗木资产市场价值，以 2012 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们对承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



2013 年 3 月 8 日

# 企业法人营业执照

(副 本) (1-1)

注册号 1100000001736140

名称 中水致远资产评估有限公司

住所 北京市海淀区大钟寺十三号华杰大厦十三层B8

法定代表人姓名 肖力

注册资本 200万元

实收资本 200万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目：无  
一般经营项目：从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。

成立日期 2000年10月31日

营业期限 自 2000年10月31日 至 2030年10月30日

请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

## 须知

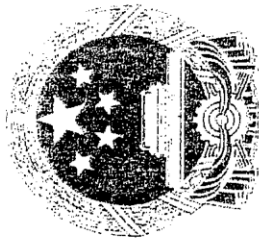
1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

## 年度检验情况

2008年 10815-2 2011-3-13			
-------------------------------	--	--	--



2011年 0月



# 资产评估 资格证书

(副本)



证书编号：  
批准机关：  
发证日期：

11020181

北京市财政局

2011年8月25日

机构名称	北京中企资产评估有限公司
办公地址	北京市海淀区中关村大街100号
首席合伙人 (法定代表人)	肖力
批准文号	京财企许可[2011]0071号
<b>资产评估范围：</b> 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。	

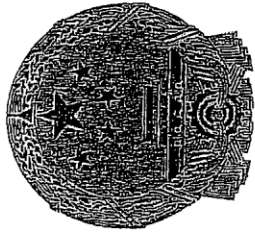
中华人民共和国财政部统一印制

序列号：00006488



www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中水致远资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100041017  
变更文号：财办企[2011]92号  
序列号：000117

发证时间： 年 月



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 46000001



姓名: 冯刚

性别: 男

身份证号: 420106670514443

机构名称: 海南中天衡资产评估土地房地  
产评估事务所

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月9日

初次注册时间: 1997年8月1日

本人签名:

本人印鉴:

### 转所记录

转入机构名称	转入时间	经手人
冲北致远资产评估有限公司海南分公司	2012.7.24	冯刚



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 46000007



姓名: 赖玉娥

性别: 女

身份证号: 330226700105192

机构名称: 海南中力信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月9日

初次注册时间: 1998年6月12日

本人签名:

本人印鉴:

转所记录

转入机构名称

转入时间

经手人

中水致远资产评估有限公司海南分公司 2012.7.26

明林

深圳五岳乾坤投资有限公司核实拟捐赠  
其持有的存货苗木资产市场价值评估项目

# 资产评估说明

中水致远评报字[2013]第 5001 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一三年三月八日

## 目 录

说明一 关于评估说明使用范围的声明.....	1
说明二 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
说明三 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	6
三、存货-苗木资产评估技术说明.....	7
四、评估结论及分析.....	23

## 说明一 关于评估说明使用范围的声明

评估说明仅供委托方为达成本报告所列评估目的、相关监管机构  
和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供  
给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



## 说明二 企业关于进行资产评估有关事项的说明

（本部分说明由资产评估委托方和产权持有单位共同撰写并提供，附于本评估说明后。）

## 说明三 资产评估说明

### 一、评估对象与评估范围说明

#### (一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象为深圳五岳乾坤投资有限公司所持有的拟捐赠的存货苗木资产。

评估范围为深圳五岳乾坤投资有限公司所持有的拟捐赠的位于海口市美兰区演丰镇苏民村委会坡头水库南侧,距海文高速路4公里深圳五岳乾坤苗木基地内所有苗木资产。

评估的具体范围以深圳五岳乾坤投资有限公司申报的苗木资产清查评估明细表为基础,凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内,详见下表:

产权持有单位:深圳五岳乾坤投资有限公司

金额单位:人民币元

序号	品名	规格 CM			计量单位	数量	账面价值
		株高	胸径	冠幅			
一	果树类						
1	火龙果	株高 220cm 以上		150cm 以上	柱	7087	6,378,300.00
2	杨桃树	株高 300cm 以上	胸径 15-20cm	350cm 以上	株	26	26,000.00
3	毛叶枣	株高 300cm 以上	胸径 25cm 以上	400cm 以上	株	18	19,800.00
4	芒果	株高 300cm 以上	胸径 20cm 以上	400cm 以上	株	5	5,500.00
5	荔枝	株高 300cm 以上	胸径 10cm 以上	250cm 以上	株	8	9,600.00
6	番荔枝	株高 200cm 以上	胸径 12-15cm	200cm 以上	株	6	4,800.00
7	菠萝蜜	自然高 300cm 以上	胸径 17-27cm	300cm 以上	株	30	24,000.00
8	菠萝蜜	自然高 150cm 以上	胸径 6-12cm	100cm 以上	株	137	41,100.00
9	连雾	自然高 300cm 以上	胸径 10cm 以上	300cm 以上	株	8	8,800.00
二	观赏树类						-
10	凤凰木	杆高 400cm 以上	胸径 15cm 以上	350cm 以上	株	334	400,800.00
11	凤凰木	杆高 400cm 以下	胸径 15cm 以下	350cm 以下	株	503	251,500.00
12	福建茶	株高 120-170cm			株	153	22,950.00
13	龙血树	杆高 150cm 以上		200cm 以上	株	57	28,500.00

14	印度紫檀	杆高 250cm 以上	胸径 30cm 以上	600cm 以上	株	42	25,200.00
15	仙人掌	杆高 200cm 以上			株	21	13,650.00
16	火焰树	杆高 300cm 以上	胸径 30cm 以上	350cm 以上	株	3	7,500.00
17	火焰树	杆高 300cm 以上	胸径 18cm 以上	300cm 以上	株	70	91,000.00
18	火焰树	杆高 300cm 以上	胸径 12cm 以上	300cm 以上	株	147	73,500.00
19	橡皮树	杆高 180cm 以上	胸径 8-10cm	300cm 以上	株	47	7,050.00
20	马占相思	杆高 600cm 以上	胸径 30-40cm	500cm 以上	株	2035	2,442,000.00
21	青皮木棉	杆高 600cm 以上	胸径 45cm 以上	550cm 以上	株	3	36,000.00
22	青皮木棉	杆高 600cm 以上	胸径 26-30cm	500cm 以上	株	105	210,000.00
23	青皮木棉	杆高 600cm 以上	胸径 15~26cm	400cm 以上	株	581	697,200.00
24	青皮木棉	杆高 600cm 以下	胸径 15cm 以下	300cm 以下	株	114	34,200.00
25	红车	株高 240cm 以上		150cm 以上	株	478	100,380.00
26	绿宝	株高 150cm 以上		100cm 以上	株	54	5,400.00
27	小叶榄仁	杆高 400cm 以上	胸径 16~25cm	280cm 以上	株	303	242,400.00
28	垂榕柱	杆高 280cm 以上	胸径 12cm 以上	150cm 以上	株	10	6,000.00
29	垂榕柱	杆高 180cm 以上	胸径 5-8cm	120cm 以上	株	1650	330,000.00
30	盆架子	杆高 350cm 以上	胸径 15-20cm	400cm 以上	株	70	84,000.00
31	盆架子	杆高 350cm 以上	胸径 10-15cm	350cm 以上	株	399	239,400.00
32	铁西瓜	杆高 450cm 以上	胸径 10cm 以上	300cm 以上	株	64	76,800.00
33	橡胶树	株高 700cm 以上	胸径 20-40cm	650cm 以上	株	106	37,100.00
34	罗汉松	株高 160-220cm	胸径 6-10cm	140cm 以上	株	4981	6,973,400.00
35	樟树	杆高 300cm 以上	胸径 15cm 以上	300cm 以上	株	190	95,000.00
36	樟树	杆高 300cm 以下	胸径 15cm 以下	250cm 以下	株	1534	613,600.00
37	黄金竹	株高 300cm 以上	胸径 6cm 以上	300cm 以上	株	1383	165,960.00
38	红竹	株高 300cm 以上		300cm 以上	株	1046	52,300.00
39	黑竹	株高 300cm 以上		300cm 以上	株	142	7,100.00
40	桂花树	杆高 220cm 以上	胸径 10-15cm	130cm 以上	株	43	68,800.00
41	桂花头	杆高 120cm 以上	胸径 6-10cm	100cm 以上	株	473	236,500.00
42	小桂花	株高 100-150cm		90cm 以上	株	470	47,000.00
43	小叶榕	杆高 300cm 以上	胸径 15-25cm	200cm 以上	株	459	918,000.00
44	吊瓜树	杆高 400cm 以上	胸径 15cm 以上	280cm 以上	株	133	66,500.00
45	黄皮树	株高 250cm 以上	胸径 5-10cm	150cm 以上	株	27	13,500.00
46	黄金榕	杆高 120cm 以上	胸径 5cm 以上	100cm 以上	袋	317	15,850.00
47	黄金香柳	株高 100-150cm		60cm 以上	袋	2000	10,000.00
三	棕榈树类						-
48	棍棒椰	株高 200cm 以上	胸径 28cm 以上	280cm 以上	株	2	3,000.00
49	散尾葵	株高 250cm 以上		300cm 以上	株	2500	351,960.00
50	霸王桐	株高 300cm 以上	胸径 40-60cm	450cm 以上	株	4	22,000.00
51	霸王桐	株高 250cm 以上	胸径 20-30cm	320cm 以上	株	235	940,000.00
52	狐尾椰	株高 450cm 以上	胸径 15-25cm	260cm 以上	株	32	36,800.00
53	酒瓶椰	株高 150cm 以上	胸径 30-50cm	180cm 以上	株	356	427,200.00
54	苏铁	株高 120cm 以上	胸径 25-30cm	120cm 以上	株	96	33,600.00
55	海南海枣	株高 130cm 以上	胸径 25cm 以上	220cm 以上	株	36	54,000.00

56	红青敕令	株高 200cm 以上		220cm 以上	株	23	35,650.00
57	红青敕令	株高 140cm 以上			株	107	47,950.00
58	大王棕	株高 600cm 以上	胸径 40cm 以上	360cm 以上	株	250	425,000.00
59	大王棕	株高 600cm 以上	胸径 25cm 以上	250cm 以上	株	1024	870,400.00
60	椰子树	株高 500cm 以上	胸径 50cm 以上	400cm 以上	株	82	65,600.00
61	加那利海枣	株高 50cm 以上		70cm 以上	株	4200	252,000.00
62	中东海枣	株高 50cm 以上		60cm 以上	株	600	30,000.00
63	蒲葵	株高 500cm 以上	胸径 35cm 以上	400cm 以上	株	185	125,800.00
64	高杆蒲葵	株高 500cm 以上	胸径 40cm 以上	400cm 以上	株	999	1,998,000.00
65	美丽珍葵	株高 160cm 以上	胸径 10cm 以上	200cm 以上	株	592	266,400.00
66	帝王椰	株高 500cm 以上		400cm 以上	株	559	284,500.00
67	小蒲葵	株高 30cm 以上		70cm 以上	株	10000	100,060.00
68	红杆槟榔	株高 300cm 以上		300cm 以上	株	5	4,000.00
四	花木类						-
69	三角梅	株高 250cm 以上	胸径 10-15cm	300cm 以上	株	67	40,200.00
70	兰花楸	株高 240cm 以上	胸径 12cm 以上	350cm 以上	株	65	130,000.00
71	兰花楸	株高 240cm 以下	胸径 12cm 以下	350cm 以下	株	153	229,500.00
72	大叶紫薇	株高 240cm 以上	胸径 12cm 以上	.305cm 以上	株	206	164,800.00
73	小叶杜英	株高 400cm 以上	胸径 10-18cm	300cm 以上	株	171	102,600.00
74	小叶紫薇	株高 250cm 以上			株	91	31,850.00
75	白玉兰	株高 250cm 以上	胸径 10-15cm	250cm 以上	株	706	350,000.00
76	白玉兰	株高 250cm 以上	胸径 8cm 以上	200cm 以上	株	211	118,250.00
77	白玉兰	株高 250cm 以上	胸径 5cm 以上	180cm 以上	株	1000	484,000.00
78	非洲茉莉	株高 100cm 以上		120cm 以上	株	1046	83,680.00
79	扶桑	株高 240cm 以上		120cm 以上	株	530	31,800.00
80	红花风铃	株高 380cm 以上	胸径 15-20cm	200cm 以上	株	40	60,000.00
81	红绒球	株高 160cm 以上		360cm 以上	株	278	69,500.00
82	圣诞椰	株高 200cm 以上		250cm 以上	株	5	1,500.00
五	其他树类						-
83	南阳杉	株高 420cm 以上	胸径 20cm 以上	500cm 以上	株	20	18,000.00
84	大榕树	株高 400cm 以上		800cm 以上	株	1	40,000.00
85	木棉树	株高 800cm 以上	胸径 30cm 以上	680cm 以上	株	51	183,600.00
86	鸡蛋花	株高 300cm 以上	胸径 10cm 以上	450cm 以上	株	110	172,800.00
87	鸡蛋花	株高 250cm 以上	胸径 10cm 以下	400cm 以上	株	270	265,600.00
88	槟榔	株高 400cm 以上		300cm 以上	株	86	12,900.00
89	鱼尾葵	株高 300cm 以上		450cm 以上	株	9	4,500.00
90	旅人蕉	株高 460cm 以上		400cm 以上	株	6	4,800.00
91	重阳树	杆高 380cm 以上	胸径 30cm 以上	500cm 以上	株	17	68,000.00
92	刺树	株高 200cm 以上		400cm 以上	株	300	120,000.00
合 计							30,425,740.00

纳入评估范围的全部资产与《资产评估业务约定书》确定的范围

一致。本公司已要求企业申报其资产，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。

## （二）实物资产的分布情况及特点

列入评估范围的存货资产主要分布在深圳五岳乾坤投资有限公司演丰镇苗木基地区域内，种植苗木生长状况良好。

## （三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目的评估工作均由中水致远资产评估有限公司完成，不存在引用其他评估机构出具的报告的情况。

## 二、资产核实情况总体说明

### （一）资产核实人员组织、实施时间和过程

本公司接受评估委托后，评估项目组 2013 年 2 月 15 日进驻产权持有单位现场开展评估工作。

评估人员对委估资产进行了全面清查核实工作。首先指导产权持有单位相关人员清查资产，填报资产清查评估申报明细表并进行初步审核；在对申报表内容进行初审并作适当调整后，进行现场清查核实工作，查勘其使用情况，保养情况，并填写现场勘察调查表，对申报内容与实际勘察情况不符的事项经相关人员确认后再度对申报表进行补充修改和完善；根据资产申报和现场勘察实际情况编写资产清查核实情况说明。

在本次资产评估工作中，评估人员通过询问、核对、全面核查等方式进行调查，以被评估单位申报数为基础，现场采取全面核查法的

方式对不同品种苗木进行盘点来确定数量，树高，胸径，冠幅，树型，残枝数量等各项技术指标的实际情况。本次现场由评估人员和委托方及苗圃现场工作人员一起，对所有苗木进行了全面，逐个的清点，数量，树高，胸径，冠幅，树型，残枝数量等各项技术指标进行了逐个核查，与委托方申报数量进行比较，未发现存在差异，因此以委托方申报的数量为准

资产清查核实工作于 2013 年 2 月 22 日全部结束。

### （二）影响资产核实的事项及处理方法

本次清查核实的资产未发现存在资产性能限制、存放地点限制、诉讼保全限制以及技术性能局限，不涉及商业秘密和国家秘密，也不存在其他影响资产清查核实的事项。

### （三）核实结论

经过评估人员清查核实，纳入评估范围的资产实物和申报表相符，无调整事项。

## 三、存货 - 苗木资产评估技术说明

纳入本次评估范围是深圳五岳乾坤投资有限公司所持有的存货苗木资产。

### （一）委估资产概况

本次评估的苗木资产位于深圳五岳乾坤苗木基地，该苗木基地位于海口市美兰区演丰镇苏民村委会坡头水库南侧，距海文高速公路 4 公里，距海口美兰国际机场约 5 公里，距海口市市区约 28 公里。该区域汇集了大批绿化苗木种植农户和企业，是海南岛规模最大、品种最齐

全的苗木“十里绿色长廊”，除了满足海南本地市场需求外，还辐射到北京、上海、广东、福建等全国大中城市绿化苗木市场。深圳五岳乾坤苗木基地由 417.58 亩土地和一座约 50 亩的小型水库组成，深圳五岳乾坤苗木基地种植的树种主要为阔叶树，林权证证载林种为用材林，实际均为观赏林木，主要品种有蒲葵、酒瓶椰、散尾葵、鸡蛋花、凤凰树、青皮木棉、香樟、罗汉松等近 80 个品种，近 56000 株苗木。

委托苗木具体情况如下：

(1) 苗木情况

序号	品名	规格CM			计量单位	数量	生长情况
		株高	胸径	冠幅			
一	果树类						
1	火龙果	株高220cm以上		150cm以上	柱	7087	良好
2	杨桃村	株高300cm以上	胸径15-20cm	350cm以上	株	26	优良
3	毛叶枣	株高300cm以上	胸径25cm以上	400cm以上	株	18	优良
4	芒果	株高300cm以上	胸径20cm以上	400cm以上	株	5	一般
5	荔枝	株高300cm以上	胸径10cm以上	250cm以上	株	8	良好
6	番荔枝	株高200cm以上	胸径12-15cm	200cm以上	株	6	优良
7	菠萝蜜	自然高300cm以上	胸径17-27cm	300cm以上	株	30	优良
8	菠萝蜜	自然高150cm以上	胸径6-12cm	100cm以上	株	137	一般
9	莲雾	自然高300cm以上	胸径10cm以上	300cm以上	株	8	良好
二	观赏树类						
10	凤凰木	杆高400cm以上	胸径15cm以上	350cm以上	株	334	良好
11	凤凰木	杆高400cm以下	胸径15cm以下	350cm以下	株	503	良好
12	福建茶	株高120-170cm			株	153	良好
13	龙血树	杆高150cm以上		200cm以上	株	57	良好
14	印度紫檀	杆高250cm以上	胸径30cm以上	600cm以上	株	42	良好
15	仙人掌	杆高200cm以上			株	21	良好
16	火焰树	杆高300cm以上	胸径30cm以上	350cm以上	株	3	良好
17	火焰树	杆高300cm以上	胸径18cm以上	300cm以上	株	70	良好
18	火焰树	杆高300cm以上	胸径12cm以上	300cm以上	株	147	良好
19	橡皮树	杆高180cm以上	胸径8-10cm	300cm以上	株	47	一般
20	马占相思	杆高600cm以上	胸径30-40cm	500cm以上	株	2035	优良
21	青皮木棉	杆高600cm以上	胸径45cm以上	550cm以上	株	3	良好
22	青皮木棉	杆高600cm以上	胸径26-30cm	500cm以上	株	105	良好
23	青皮木棉	杆高600cm以上	胸径15-26cm	400cm以上	株	581	良好
24	青皮木棉	杆高600cm以下	胸径15cm以下	300cm以下	株	114	良好
25	红车	株高240cm以上		150cm以上	株	478	良好
26	绿宝	株高150cm以上		100cm以上	株	54	一般
27	小叶榄仁	杆高400cm以上	胸径16-25cm	280cm以上	株	303	良好
28	垂榕柱	杆高280cm以上	胸径12cm以上	150cm以上	株	10	良好
29	垂榕柱	杆高180cm以上	胸径5-8cm	120cm以上	株	1650	良好
30	盆架子	杆高350cm以上	胸径15-20cm	400cm以上	株	70	良好
31	盆架子	杆高350cm以上	胸径10-15cm	350cm以上	株	399	一般
32	铁西瓜	杆高450cm以上	胸径10cm以上	300cm以上	株	64	良好
33	橡胶树	株高700cm以上	胸径20-40cm	650cm以上	株	106	良好
34	罗汉松	株高160-220cm	胸径6-10cm	140cm以上	株	4981	良好
35	樟树	杆高300cm以上	胸径15cm以上	300cm以上	株	190	良好
36	樟树	杆高300cm以下	胸径15cm以下	250cm以下	株	1534	良好
37	黄金竹	株高300cm以上	胸径6cm以上	300cm以上	株	1383	一般
38	红竹	株高300cm以上		300cm以上	株	1046	良好
39	黑竹	株高300cm以上		300cm以上	株	142	良好
40	桂花树	杆高220cm以上	胸径10-15cm	130cm以上	株	43	良好
41	桂花头	杆高120cm以上	胸径6-10cm	100cm以上	株	473	一般
42	小桂花	株高100-150cm		90cm以上	株	470	良好
43	小叶榕	杆高300cm以上	胸径15-25cm	200cm以上	株	459	良好
44	吊瓜树	杆高400cm以上	胸径15cm以上	280cm以上	株	133	良好
45	黄皮树	株高250cm以上	胸径5-10cm	150cm以上	株	27	良好
46	黄金榕	杆高120cm以上	胸径5cm以上	100cm以上	袋	317	良好
47	黄金香柳	株高100-150cm		60cm以上	袋	2000	良好
三	棕榈树类						
48	棍棒椰	株高200cm以上	胸径28cm以上	280cm以上	株	2	良好
49	散尾葵	株高250cm以上		300cm以上	株	2500	良好
50	霸王榈	株高300cm以上	胸径40-60cm	450cm以上	株	4	良好
51	霸王榈	株高250cm以上	胸径20-30cm	320cm以上	株	235	良好
52	狐尾椰	株高450cm以上	胸径15-25cm	260cm以上	株	32	良好
53	酒瓶椰	株高150cm以上	胸径30-50cm	180cm以上	株	356	良好
54	苏铁	株高120cm以上	胸径25-30cm	120cm以上	株	96	良好
55	海南海枣	株高130cm以上	胸径25cm以上	220cm以上	株	36	良好
56	红青散令	株高200cm以上		220cm以上	株	23	良好
57	红青散令	株高140cm以上			株	107	良好
58	大王棕	株高600cm以上	胸径40cm以上	360cm以上	株	250	良好
59	大王棕	株高600cm以上	胸径25cm以上	250cm以上	株	1024	良好
60	椰子树	株高500cm以上	胸径50cm以上	400cm以上	株	82	良好
61	加那利海枣	株高50cm以上		70cm以上	株	4200	良好
62	中东海枣	株高50cm以上		60cm以上	株	600	良好
63	蒲葵	株高500cm以上	胸径35cm以上	400cm以上	株	185	良好
64	高杆蒲葵	株高500cm以上	胸径40cm以上	400cm以上	株	999	良好
65	美丽珍珠葵	株高160cm以上	胸径10cm以上	200cm以上	株	592	良好
66	帝王椰	株高500cm以上		400cm以上	株	559	良好
67	小蒲葵	株高30cm以上		70cm以上	株	10000	良好
68	红杆槟榔	株高300cm以上		300cm以上	株	5	良好
四	花木类						
69	三角梅	株高250cm以上	胸径10-15cm	300cm以上	株	67	良好
70	蓝花楹	株高240cm以上	胸径12cm以上	350cm以上	株	65	优良
71	蓝花楹	株高240cm以下	胸径12cm以下	350cm以下	株	153	优良
72	天叶紫薇	株高240cm以上	胸径12cm以上	305cm以上	株	206	良好
73	小叶杜英	株高400cm以上	胸径10-18cm	300cm以上	株	171	良好
74	小叶紫薇	株高250cm以上			株	91	良好
75	白玉兰	株高250cm以上	胸径10-15cm	250cm以上	株	706	良好
76	白玉兰	株高250cm以上	胸径8cm以上	200cm以上	株	211	一般
77	白玉兰	株高250cm以上	胸径5cm以上	180cm以上	株	1000	良好
78	非洲茉莉	株高100cm以上		120cm以上	株	1046	良好
79	扶桑	株高240cm以上		120cm以上	株	530	良好
80	红花风铃	株高380cm以上	胸径15-20cm	200cm以上	株	40	良好
81	红绒球	株高160cm以上		360cm以上	株	278	良好
82	圣诞椰	株高200cm以上		250cm以上	株	5	良好
五	其他树类						
83	南洋杉	株高420cm以上	胸径20cm以上	500cm以上	株	20	良好
84	大榕树	株高400cm以上		800cm以上	株	1	良好
85	木棉树	株高800cm以上	胸径30cm以上	680cm以上	株	51	良好
86	鸡蛋花	株高300cm以上	胸径10cm以上	450cm以上	株	110	良好
87	鸡蛋花	株高250cm以上	胸径10cm以下	400cm以上	株	270	良好
88	檳榔	株高400cm以上		300cm以上	株	86	良好
89	鱼尾葵	株高300cm以上		450cm以上	株	9	良好
90	旅人蕉	株高460cm以上		400cm以上	株	6	良好
91	重阳树	杆高380cm以上	胸径30cm以上	500cm以上	株	17	良好
92	刺树	株高200cm以上		400cm以上	株	300	良好

## (2)产权状况:

根据委托方提供的于2012年6月28日与海南万泉热带农业投资有限公司共同签订的《资产转让合同》，其位于海口市美兰区演丰镇苏民村委会坡头水库南侧，距海文高速公路4公里深圳五岳乾坤苗木基地内所有苗木资产均属于深圳五岳乾坤投资有限公司。以及其提供的林权证复印件，深圳五岳乾坤苗木基地共有林权证3本，3本林权证合计用地面积417.58亩。目前其森林或林木所有权权利人为深圳五岳乾坤投资有限公司所有。3本林权证的主要登记状况分别为：

①林权证号为：美府林证字（2010）第002176号；

林地所有权权利人：苏民村委会红明村民小组；

林地使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

森林或林木所有权和使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

座落：海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会；

小地名：水库边；

面积：236.56亩；主要树种：阔叶树；

林种：用材林；

林地使用期：30年；终止日期：2040年05月01日；

四至：东至：苏民村委会大路；南至：大村集体杂树林地；西至：排坡集体水田；北至：排界村集体橡胶林地。

填证机关：海口市美兰区林业和园林局；

发证时间：2010年6月10日。

②林权证号为：美府林证字（2011）第001668号；

林地所有权权利人：苏民村委会红明村民小组；

林地使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

森林或林木所有权和使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

座落：海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会；

小地名：美丹坡；

面积：67.27 亩；主要树种：阔叶树；

林种：用材林；

林地使用期：30 年；终止日期：2041 年 02 月 28 日；

四至：东至：湖头一承包花贲地；南至：排坡大村橡胶地；西至：排坡水田；北至：红明村水田。

填证机关：海口市美兰区林业和园林局；

发证时间：2011 年 7 月 14 日。

③林权证号为：美府林证字（2011）第 001669 号；

森林、林木、林地状况登记表第 NO.1、NO.2、NO.3、NO.4 记录情况如下：

林地所有权权利人：苏民村委会红明村民小组；

林地使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

森林或林木所有权和使用权权利人：深圳五岳乾坤投资有限公司；

座落：海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会；

小地名：美丹坡；

面积分别为：8 亩、14.12 亩、15.72 亩、20.39 亩；主要树种：阔叶树；

林种：用材林；

林地使用期：30 年；终止日期：2041 年 02 月 28 日；

四至：东至：万泉公司阔叶林地；南至：万泉公司阔叶林地；西至：

万泉公司阔叶林地;北至:万泉公司阔叶林地.

填证机关:海口市美兰区林业和园林局;

发证时间:2011年7月14日。

森林、林木、林地状况登记表第NO.5记录情况如下:

林地所有权权利人:苏民村委会红明村民小组;

林地使用权权利人:深圳五岳乾坤投资有限公司;

森林或林木所有权和使用权权利人:深圳五岳乾坤投资有限公司;

座落:海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会;

小地名:美丹坡;

面积:7.8亩;主要树种:阔叶树;

林种:用材林;

林地使用期:30年;终止日期:2041年02月28日;

四至:东至:湖头一承包花贲地;南至:排坡大村橡胶地;西至:排坡水田;北至:本村水田..

填证机关:海口市美兰区林业和园林局;

发证时间:2011年7月14日。

森林、林木、林地状况登记表第NO.6记录情况如下:

林地所有权权利人:苏民村委会红明村民小组;

林地使用权权利人:深圳五岳乾坤投资有限公司;

森林或林木所有权和使用权权利人:深圳五岳乾坤投资有限公司;

座落:海南省海口市美兰区演丰镇苏民村委会;

小地名:美丹坡;

面积:47.72亩;主要树种:阔叶树;

林种：用材林；

林地使用期：30年；终止日期：2041年02月28日；

四至：东至：村委会至坡头大路；南至：大村集体杂树林地；西至：排坡村集体水田；北至：排界村集体橡胶林地。

填证机关：海口市美兰区林业和园林局；

发证时间：2011年7月14日。

### (3)林地上其他附属物状况

深圳五岳乾坤苗木基地上建有宿舍平房、包装车间大棚、厕所、水井、水池、水塔、输水系统、喷灌系统等建筑（构）物。该部分资产不列入本次评估范围。

## （二）深圳五岳乾坤苗木基地基本情况介绍

深圳五岳乾坤苗木基地由417.58亩土地和一座约50亩的小型水库组成，深圳五岳乾坤苗木基地种植主要以树种为阔叶树，林权证证载林种为用材林，实际林种均为观赏林木，主要品种有蒲葵、酒瓶椰、散尾葵、鸡蛋花、凤凰树、青皮木棉、香樟、罗汉松等近80个品种，近56000株苗木。阔叶树一般指双子叶植物类的树木，具有扁平、较宽阔叶片，叶脉成网状，叶常绿或落叶，一般叶面宽阔，叶形随树种不同而有多种形状的多年生木本植物。有的常绿，落叶类大多在秋冬季节叶从枝上脱落。由阔叶树组成的森林，称做阔叶林。阔叶树的经济价值大，不少为重要观赏林木树种，其中有些为名贵木材，如樟树等。各种水果都是阔叶树。阔叶树种类繁多，统称硬杂木。

## （三）评估程序

1、确认评估对象。确认待估资产类型、范围、权利状况、林地

条件及估价期日、据估价格种类等。

2、拟定评估作业计划。

3、资料收集。主要包括产权登记资料、平面位置图、土地承包合同书、原始付款凭证等相关财务资料及其他林地相关的资料收集。

4、现场踏勘。主要内容包括查证林产座落位置、租赁土地面积、实际种植面积、种植品种、种植株数、生长期、平均树高、平均胸径情况等。

5、一般及特定资料收集与分析。

6、选择适宜评估方法，进行试算。

7、试算价格调整与确定评估金额。

8、撰写评估说明。

#### （四）评估依据

1、委托方填报的各项委估资产评估申报表；

2、委托方提供的与评估对象有关的资产转让合同、林权证复印件、土地承包合同书复印件；

3、委托方提供的相关财务资料；

4、评估人员通过现场勘察、市场调查和询价取得的资料；

5、评估人员通过 INTERNET 网上查询获得的资料；

6、其他相关资料。

#### （五）评估方法

根据本次评估对象为林权证上种植的的苗木评估，因委估苗木资产为观赏林木，且苗木均属于可销售期，根据苗木实际生长情况和特

点，本次评估采用现行市价法对委估资产进行评估计算。

现行市价法：将估价对象与在近期有过交易的同种规格苗木进行比较，对同种规格苗木的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### （六）评估举例

##### 案例一：7087 株火龙果(苗木评估明细表第 1 项)

##### 1、7087 株火龙果基本情况介绍

##### a、火龙果的特征特点：

火龙果为热带、亚热带的树种，原产于巴西、墨西哥等中美洲热带沙漠地区，属典型的热带植物。红龙果是一种由南洋引入台湾，再由台湾改良引进海南省及大陆南部广西、广东等地栽培的植物。火龙果是属于仙人掌科的三角柱属植物。火龙果为热带植物，喜光耐阴、耐热耐旱、喜肥耐瘠，其茎贴在岩石上亦可生长，植株抗风力极强，只要支架牢固可抗台风，667 m<sup>2</sup>栽 300~400 株，每 4 株中间埋 1 根 20 厘米见方，高 2 米的水泥柱作支架即可。火龙果可适应各种土壤，但以含腐殖质多，保水保肥的中性土壤和弱酸性土壤为好，为使其种植后生长旺盛，必须多施消毒杀菌发酵的人畜禽粪有机肥，苗期施钙镁磷肥和复合肥，用量根据植株大小而定。火龙果在温暖湿润、光线充足的环境下生长迅速，春夏季露地栽培时应多浇水，使其根系保持旺盛生长状态，在阴雨连绵天气应及时排水，以免感染病菌造成茎肉腐烂。火龙果耐 0℃低温和 40℃高温，为保证其常年生长和多次结果，尽量达到适宜温度 20~30℃，北方种植必须建温室大棚，冬季夜间

温度不低于 8℃。夏季可不揭掉塑料膜，但必须通风。火龙果园不必翻耕，及时剪除杂草即可。火龙果蜡质层厚，外觀光滑，免套袋，省工省时。火龙果一般无虫害发生，偶尔根部有线虫，茎叶有红蜘蛛，及时防治即可。火龙果从开花到果实成熟，约 30 天，当果实由绿色逐渐变红色，果实微香、鲜艳时，就可采收。火龙果肉富含大量果肉纤维，有丰富的胡萝卜素，维他命 B1、B2、B3、B12、C..... 等，果核内（黑色芝麻之种子）更含有丰富的钙、磷、铁等矿物质及各种酶、白蛋白、纤维质及高浓度天然色素花青素（尤以红肉为最），花、茎及嫩芽更有如其近亲（芦荟）之各种功效。可预防便秘，促进眼睛健康，增加骨质密度，助细胞膜生长，预防贫血，抗神经炎，预防口角炎，增加食欲，美白皮肤，防黑斑等的功效。经济效益好。

#### b、7087 株火龙果基本情况：

7087 株火龙果分布于深圳五岳乾坤苗木基地内，树平均高度为 2.2 米左右，冠幅 150CM，树型生长正常，残枝败叶率较少，生长情况良好，树龄为 14 年，火龙果在温暖湿润、光线充足的环境下生长迅速，根系旺盛生长状态。可以看到大部火龙果生长状况良好。

## 2、评估测算过程

（1）经评估人员市场调查，向省内经营苗木数量较多，规模较大的三家公司进行了询价，取得了与评估对象规格相同的火龙果，树平均高度为 2.2 米左右，冠幅 150CM，树型生长正常，残枝败叶率较少，生长情况良好，树龄为 14 年左右；和与评估对象相近似的火龙果，树平均高度为 2.2 米左右，冠幅 150CM，树型生长正常，残枝败

叶率较少，生长情况良好，树龄为 14 年左右的评估基准日苗圃销售价格。将这三家公司的报价与我们掌握的市场信息进行比较，差异不大，基本代表的市场的平均价格。

(2) 选择三个苗木基地评估基准日正在销售的交易价格作为参照对象进行比较，如表 1:

交易价格情况表 表1

项目	实例A	实例B	实例C
名称	海南绿宝岛园林工程公司(万宁苗木基地)	杭州绿风园林工程公司海南分公司(海口苗木基地)	海南中天衡景观园林设计有限公司
座落	海南万宁市	海南海口市	海南海口市
苗圃规模	大型	中型	小型
交通便捷情况	便捷	便捷	一般
交易时间	2013、1	2013、1	2013、1
樟树基本情况	树平均高度为2.2米，冠幅1.5米，树龄14年	树平均高度为2.2米，冠幅1.5米，树龄14年	树平均高度为2.2米，冠幅1.5米，树龄14年
销售价格(元/棵)	850.00	920.00	930.00
资料来源	海南海口周边苗圃市场调查		

(3) 由于实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

(4) 交易实例 A、B、C 的成交日期与估价期日较近，且海南苗木市场较稳定故无需进行交易日期修正。

(5) 求估价对象火龙果比准价格：由于以上交易案例均为苗木基地终端销售价格，根据市场综合分析，本次评估评估取三个交易案例的平均值作为估价对象火龙果的交易价值。则

$$\begin{aligned} \text{火龙果价值} &= (850+920+930) \div 3 \\ &= 900(\text{元}/\text{M}^2) \end{aligned}$$

(6) 7087 株火龙果价值:

$$\begin{aligned} 7087 \text{ 株火龙果价值} &= \text{火龙果单价} \times \text{火龙果数量} \\ &= 900 \times 7087 \\ &= 6,378,300.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## 案例二：1534 株樟树(苗木评估明细表第 36 项)

### 1、1534 株樟树基本情况介绍

#### a、樟树的特征特点：

樟树为亚热带树种，主要分布在长江以南地区，樟树是属于樟科的常绿性乔木。高可达 50 米，树龄成百上千年，可称为参天古木，为优秀的园林绿化林木。树皮幼时绿色，平滑；老时渐变为黄褐色或灰褐色纵裂。冬芽卵圆形。叶薄革质，卵形或椭圆状卵形，长 5-10 厘米，宽 3.5-5.5 厘米，顶端短尖或近尾尖，基部圆形，离基 3 出脉，近叶基的第一对或第二对侧脉长而显著，背面微被白粉，脉腋有腺点。花黄绿色，春天开，圆锥花序腋出，又小又多。球形的小果实成熟后为黑紫色，直径约零点五公分；花期 4-5 月，果期 10-11 月。初夏开花，黄绿色、圆锥花序，树冠广展，叶枝茂盛，浓荫遍地，气势雄伟，是优良的行道树及庭荫树。香樟树因含有特殊的香气和挥发油而具耐温、抗腐、祛虫之特点。日常用的樟脑就是由香樟树的根、茎、枝、叶蒸馏而制成的白色晶体，无色透明、有清凉香味，用于防蛀，也广泛应用于医药和化学工业。经济效益好。

#### b、1534 株樟树基本情况：

1534 株樟树分布于深圳五岳乾坤苗木基地内，树平均高度为 3 米左右，胸径 15CM - 18CM，冠幅 250CM，树型生长正常，残枝败叶率

较少，首个分叉枝条高度大于 2 米，生长情况良好，树龄为 15 年，灰褐色的树皮有细致的深沟纵裂纹。樟树全株具有樟脑般的气味，叶互生，纸质或薄革质，树干有明显的纵向龟裂，极容易辨认。，可以看到大部樟树生长状况良好。

## 2、评估测算过程

(1) 经评估人员市场调查，向省内经营苗木数量教多，规模较大的三家公司进行了询价，取得了与评估对象规格相同的樟树，树平均高度为 3 米左右，胸径 15CM 以下，冠幅 250CM，树型生长正常，残枝败叶率较少，首个分叉枝条高度大于 2 米，生长情况良好，树龄为 15 年左右；和与评估对象相近似的樟树，树平均高度为 3 米左右，胸径 15CM 以下，冠幅 250CM，树型生长正常，残枝败叶率较少，首个分叉枝条高度大于 2 米，生长情况良好，树龄为 15 年左右的评估基准日苗圃销售价格。将这三家公司的报价与我们掌握的市场信息进行比较，差异不大，基本代表的市场的平均价格。

(2) 选择三个苗木基地评估基准日正在销售的交易价格作为参照对象进行比较，如表 1:

交易价格情况表

表1

项目	实例	实例A	实例B	实例C
名称		海南绿宝岛园林工程公司(万宁苗木基地)	杭州绿风园林工程公司海南分公司(海口苗木基地)	海南中天衡景观园林设计有限公司
座落		海南万宁市	海南海口市	海南海口市
苗圃规模		大型	中型	小型
交通便捷情况		便捷	便捷	一般
交易时间		2013、1	2013、1	2013、1
樟树基本情况		树平均高度为3米，胸径	树平均高度为3米，胸径	树平均高度为3米，胸

	15 CM-18 CM, 冠幅3米, 树龄15年	15 CM以下, 冠幅2.5米, 树龄15年	径15 CM以下, 冠幅 2.5米, 树龄15年
销售价格 (元/ 棵)	500.00	420.00	380.00
资料来源	海南海口周边苗圃市场调查		

(3) 由于实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

(4) 交易实例 A、B、C 的成交日期与估价期日较近，且海南苗木市场较稳定故无需进行交易日期修正。

(5) 求估价对象樟树比准价格：由于以上交易案例均为苗木基地终端销售价格，实例 A 的胸径较大，达到 15CM-18 CM，经过走访林业专家，该树种主要是对胸径指标较为敏感，胸径越大的价格越高，胸径 15CM 以下樟树的价格只有胸径 15CM 到 18 CM 的樟树的价格的 80%。

修正计算实例 A 的比准价格为：

$$500 \text{ 元} * 80\% = 400 \text{ 元/株}$$

根据市场综合分析，本次评估评估取三个交易案例的平均值作为估价对象樟树的交易价值。则

$$\begin{aligned} \text{樟树价值} &= (400 + 420 + 380) \div 3 \\ &\approx 400 \text{ (元/M}^2\text{)} \end{aligned}$$

(6) 1534 棵樟树价值：

$$\begin{aligned} \text{1534 棵樟树价值} &= \text{樟树单价} \times \text{樟树数量} \\ &= 400 \times 1534 \\ &= 613,600.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 案例三：235 株霸王榈 (苗木评估明细表第 51 项)

#### 1、235 株霸王榈基本情况介绍

#### a、霸王榈的特征特点:

霸王榈为热带、亚热带的树种，霸王榈原产于马达加斯加，常生于干旱稀树草原地区；云南、广东、福建等地区引种栽培。霸王榈成株适应性较强，喜肥沃土壤，耐瘠薄，对土壤要求不严。但成株移栽应尽量保持完整土球，且土球要较一般棕榈植物长且大，避免移植时发生“移植痴呆症”。霸王榈高大壮观，生长迅速，十分引人注目，在任何一个可容留它的位置的庭园中均有极高的观赏价值。霸王榈在内陆热带亚热带地区生长较好，喜高温高湿的热带气候。霸王榈株型巨大，掌叶坚挺，叶色独特，为棕榈科植物中的珍稀种类。在园林绿化中科院孤植，列植或群植等形式作为行道树，庭院树或公园树，广州绿怡种苗为此提供大量种苗。经济效益好。

#### b、235 株霸王榈基本情况:

235 株霸王榈分布于深圳五岳乾坤苗木基地内，树平均高度为 2.5 米左右，胸径 20CM - 30CM，冠幅 320CM，树型生长正常，残枝败叶率较少，生长情况良好，树龄为 15 年，霸王榈单干通直粗壮，具不规则环纹。叶多簇生于干顶，具革质，长大后则分裂成掌状，裂片先端再 2 裂，叶面有银白色腊粉；叶柄具细齿缘，叶片银绿色。可以看到大部火龙果生长状况良好。

## 2、评估测算过程

(1) 经评估人员市场调查，向省内经营苗木数量较多，规模较大的三家公司进行了询价，取得了与评估对象规格相同的霸王榈，树平均高度为 2.5 米左右，胸径 20CM - 30CM，冠幅 320CM，树型生长正

常，残枝败叶率较少，生长情况良好，树龄为 15 年左右；和与评估对象相近似的霸王榈，树平均高度为 2.5 米左右，胸径 20CM - 30CM，冠幅 320CM，树型生长正常，残枝败叶率较少，生长情况良好，树龄为 15 年左右的评估基准日苗圃销售价格。将这三家公司的报价与我们掌握的市场信息进行比较，差异不大，基本代表的市场的平均价格。

(2) 选择三个苗木基地评估基准日正在销售的交易价格作为参照对象进行比较，如表 1:

交易价格情况表 表1

实例	实例A	实例B	实例C
项目			
名称	海南绿宝岛园林工程公司(万宁苗木基地)	杭州绿风园林工程公司海南分公司(海口苗木基地)	海南中天衡景观园林设计有限公司
座落	海南万宁市	海南海口市	海南海口市
苗圃规模	大型	中型	小型
交通便捷情况	便捷	便捷	一般
交易时间	2013、1	2013、1	2013、1
樟树基本情况	树平均高度为2.5米，胸径20CM-30CM，冠幅320CM，树龄15年	树平均高度为2.5米，胸径20CM-30CM，冠幅320CM，树龄15年	树平均高度为2.5米，胸径20CM-30CM，冠幅320CM，树龄15年
销售价格(元/棵)	3800.00-4200.00	4300.00	3700.00
资料来源	海南海口周边苗圃市场调查		

(3) 由于实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

(4) 交易实例 A、B、C 的成交日期与估价期日较近，且海南苗木市场较稳定故无需进行交易日期修正。

(5) 求估价对象霸王榈比准价格：由于以上交易案例均为苗木基地终端销售价格，实例 A 海南绿宝岛园林工程公司(万宁苗木基地)报价为 3800.00 - 4200.00 元/株，经过市场调查询问了解到，该价格可取该期间价格均价作为比准价格。

修正计算实例 A 的比准价格为:

$$(3800.00 - 4200.00) / 2 = 4000 \text{ 元/株}$$

根据市场综合分析,本次评估评估取三个交易案例的平均值作为估价对象霸王桐的交易价值。则

$$\begin{aligned} \text{霸王桐价值} &= (4000 + 4300 + 3700) \div 3 \\ &= 4000 \text{ (元/M}^2\text{)} \end{aligned}$$

(6) 235 株霸王桐价值:

$$\begin{aligned} \text{235 株霸王桐价值} &= \text{霸王桐单价} \times \text{霸王桐数量} \\ &= 4000 \times 235 \\ &= 940,000.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(七) 评估结果

根据上述评估工作,截至本次评估基准日 2012 年 12 月 31 日,深圳五岳乾坤投资有限公司委估的存货 - 苗木资产总评估值为 30,639,820.00 元。

#### 四、评估结论及分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、科学、客观的原则,履行了资产评估法定的和必要的程序,对委估资产主要采用现行市价法进行了评估,得出深圳五岳乾坤投资有限公司委估资产在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的评估结论。

经评估,截止 2012 年 12 月 31 日,纳入本次评估范围的委估存货 - 苗木资产在评估基准日的苗木资产评估账面值为 3,042.57 万元,

总评估值为 3,063.98 万元（即人民币叁仟零陆拾叁万玖仟捌佰元整），评估增值 21.41 万元，增值率 0.70%。评估结果增值的主要原因为委托方收购后，部分苗木由苗圃培育苗木成长为可直接销售给最终用户的观赏树木，市场价格高，因此导致评估结果增值。资产具体情况详见以下评估结果汇总表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年12月31日

表1

产权持有单位：深圳五岳乾坤投资有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 存货-苗木	3,042.57	3,063.98	21.41	0.70%
合计	3,042.57	3,063.98	21.41	0.70%

## 关于进行资产评估有关事项的说明

根据财政部财评字(1999)91号文件规定,现将应由委托方或产权持有者撰写的有关事项说明陈述如下,以供资产评估行政管理部门审查核准评估报告时之用。

### 一、委托方和产权持有者概况

委托方及产权持有者(被评估单位)简介

企业名称:深圳五岳乾坤投资有限公司

住所:深圳市福田区金田路与福中路交界荣超经贸中心4103-C

法定代表人姓名:刘宽

注册号:(分)440301106000130

注册资本:20400万元

企业类型:有限责任公司

经营范围:投资兴办实业(具体项目另行申报);投资咨询、投资管理(不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目)。

### 二、关于经济行为的说明

评估目的是评估拟捐赠的存货-苗木资产于评估基准日的市场价值,为深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠所持有的存货-苗木资产提供价值参考。

### 三、关于评估范围的说明

本次评估对象为深圳五岳乾坤投资有限公司所持有的拟捐赠的存货苗木资产。

评估范围为深圳五岳乾坤投资有限公司所持有的深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠其持有的位于海口市美兰区演丰镇苏民村委会坡头水库南侧，距海文高速路4公里深圳五岳乾坤苗木基地内所有苗木资产。

评估的具体范围以深圳五岳乾坤投资有限公司申报的苗木资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，详见下表：

产权持有单位：深圳五岳乾坤投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	品名	规格 CM			计量单位	数量	账面价值
		株高	胸径	冠幅			
一	果树类						
1	火龙果	株高 220cm 以上		150cm 以上	柱	7087	6,378,300.00
2	杨桃村	株高 300cm 以上	胸径 15-20cm	350cm 以上	株	26	26,000.00
3	毛叶枣	株高 300cm 以上	胸径 25cm 以上	400cm 以上	株	18	19,800.00
4	芒果	株高 300cm 以上	胸径 20cm 以上	400cm 以上	株	5	5,500.00
5	荔枝	株高 300cm 以上	胸径 10cm 以上	250cm 以上	株	8	9,600.00
6	番荔枝	株高 200cm 以上	胸径 12-15cm	200cm 以上	株	6	4,800.00
7	菠萝蜜	自然高 300cm 以上	胸径 17-27cm	300cm 以上	株	30	24,000.00
8	菠萝蜜	自然高 150cm 以上	胸径 6-12cm	100cm 以上	株	137	41,100.00
9	连雾	自然高 300cm 以上	胸径 10cm 以上	300cm 以上	株	8	8,800.00
二	观赏树类						-
10	凤凰木	杆高 400cm 以上	胸径 15cm 以上	350cm 以上	株	334	400,800.00
11	凤凰木	杆高 400cm 以下	胸径 15cm 以下	350cm 以下	株	503	251,500.00
12	福建茶	株高 120-170cm			株	153	22,950.00
13	龙血树	杆高 150cm 以上		200cm 以上	株	57	28,500.00
14	印度紫檀	杆高 250cm 以上	胸径 30cm 以上	600cm 以上	株	42	25,200.00
15	仙人柱	杆高 200cm 以上			株	21	13,650.00
16	火焰树	杆高 300cm 以上	胸径 30cm 以上	350cm 以上	株	3	7,500.00
17	火焰树	杆高 300cm 以上	胸径 18cm 以上	300cm 以上	株	70	91,000.00
18	火焰树	杆高 300cm 以上	胸径 12cm 以上	300cm 以上	株	147	73,500.00
19	橡皮树	杆高 180cm 以上	胸径 8-10cm	300cm 以上	株	47	7,050.00
20	马占相思	杆高 600cm 以上	胸径 30-40cm	500cm 以上	株	2035	2,442,000.00
21	青皮木棉	杆高 600cm 以上	胸径 45cm 以上	550cm 以上	株	3	36,000.00
22	青皮木棉	杆高 600cm 以上	胸径 26-30cm	500cm 以上	株	105	210,000.00
23	青皮木棉	杆高 600cm 以上	胸径 15~26cm	400cm 以上	株	581	697,200.00
24	青皮木棉	杆高 600cm 以下	胸径 15cm 以下	300cm 以下	株	114	34,200.00

资产评估报告

25	红车	株高 240cm 以上		150cm 以上	株	478	100,380.00
26	绿宝	株高 150cm 以上		100cm 以上	株	54	5,400.00
27	小叶榄仁	杆高 400cm 以上	胸径 16~25cm	280cm 以上	株	303	242,400.00
28	垂榕柱	杆高 280cm 以上	胸径 12cm 以上	150cm 以上	株	10	6,000.00
29	垂榕柱	杆高 180cm 以上	胸径 5-8cm	120cm 以上	株	1650	330,000.00
30	盆架子	杆高 350cm 以上	胸径 15-20cm	400cm 以上	株	70	84,000.00
31	盆架子	杆高 350cm 以上	胸径 10-15cm	350cm 以上	株	399	239,400.00
32	铁西瓜	杆高 450cm 以上	胸径 10cm 以上	300cm 以上	株	64	76,800.00
33	橡胶树	株高 700cm 以上	胸径 20-40cm	650cm 以上	株	106	37,100.00
34	罗汉松	株高 160-220cm	胸径 6-10cm	140cm 以上	株	4981	6,973,400.00
35	樟树	杆高 300cm 以上	胸径 15cm 以上	300cm 以上	株	190	95,000.00
36	樟树	杆高 300cm 以下	胸径 15cm 以下	250cm 以下	株	1534	613,600.00
37	黄金竹	株高 300cm 以上	胸径 6cm 以上	300cm 以上	株	1383	165,960.00
38	红竹	株高 300cm 以上		300cm 以上	株	1046	52,300.00
39	黑竹	株高 300cm 以上		300cm 以上	株	142	7,100.00
40	桂花树	杆高 220cm 以上	胸径 10-15cm	130cm 以上	株	43	68,800.00
41	桂花头	杆高 120cm 以上	胸径 6-10cm	100cm 以上	株	473	236,500.00
42	小桂花	株高 100-150cm		90cm 以上	株	470	47,000.00
43	小叶榕	杆高 300cm 以上	胸径 15-25cm	200cm 以上	株	459	918,000.00
44	吊瓜树	杆高 400cm 以上	胸径 15cm 以上	280cm 以上	株	133	66,500.00
45	黄皮树	株高 250cm 以上	胸径 5-10cm	150cm 以上	株	27	13,500.00
46	黄金榕	杆高 120cm 以上	胸径 5cm 以上	100cm 以上	袋	317	15,850.00
47	黄金香柳	株高 100-150cm		60cm 以上	袋	2000	10,000.00
三	棕榈树类						-
48	棍棒椰	株高 200cm 以上	胸径 28cm 以上	280cm 以上	株	2	3,000.00
49	散尾葵	株高 250cm 以上		300cm 以上	株	2500	351,960.00
50	霸王棕	株高 300cm 以上	胸径 40-60cm	450cm 以上	株	4	22,000.00
51	霸王棕	株高 250cm 以上	胸径 20-30cm	320cm 以上	株	235	940,000.00
52	狐尾椰	株高 450cm 以上	胸径 15-25cm	260cm 以上	株	32	36,800.00
53	酒瓶椰	株高 150cm 以上	胸径 30-50cm	180cm 以上	株	356	427,200.00
54	苏铁	株高 120cm 以上	胸径 25-30cm	120cm 以上	株	96	33,600.00
55	海南海枣	株高 130cm 以上	胸径 25cm 以上	220cm 以上	株	36	54,000.00
56	红竹教令	株高 200cm 以上		220cm 以上	株	23	35,650.00
57	红竹教令	株高 140cm 以上			株	107	47,950.00
58	大王棕	株高 600cm 以上	胸径 40cm 以上	360cm 以上	株	250	425,000.00
59	大王棕	株高 600cm 以上	胸径 25cm 以上	250cm 以上	株	1024	870,400.00
60	椰子树	株高 500cm 以上	胸径 50cm 以上	400cm 以上	株	82	65,600.00
61	加那利海枣	株高 50cm 以上		70cm 以上	株	4200	252,000.00
62	中海海枣	株高 50cm 以上		60cm 以上	株	600	30,000.00
63	蒲葵	株高 500cm 以上	胸径 35cm 以上	400cm 以上	株	185	125,800.00
64	高杆蒲葵	株高 500cm 以上	胸径 40cm 以上	400cm 以上	株	999	1,998,000.00
65	美丽珍葵	株高 160cm 以上	胸径 10cm 以上	200cm 以上	株	592	266,400.00
66	帝王椰	株高 500cm 以上		400cm 以上	株	559	284,500.00

坤  
0.4

67	小蒲葵	株高 30cm 以上		70cm 以上	株	10000	100,060.00
68	红杆槟榔	株高 300cm 以上		300cm 以上	株	5	4,000.00
四	花木类						-
69	三角梅	株高 250cm 以上	胸径 10-15cm	300cm 以上	株	67	40,200.00
70	兰花橙	株高 240cm 以上	胸径 12cm 以上	350cm 以上	株	65	130,000.00
71	兰花橙	株高 240cm 以下	胸径 12cm 以下	350cm 以下	株	153	229,500.00
72	大叶紫薇	株高 240cm 以上	胸径 12cm 以上	305cm 以上	株	206	164,800.00
73	小叶杜英	株高 400cm 以上	胸径 10-18cm	300cm 以上	株	171	102,600.00
74	小叶紫薇	株高 250cm 以上			株	91	31,850.00
75	白玉兰	株高 250cm 以上	胸径 10-15cm	250cm 以上	株	706	350,000.00
76	白玉兰	株高 250cm 以上	胸径 8cm 以上	200cm 以上	株	211	118,250.00
77	白玉兰	株高 250cm 以上	胸径 5cm 以上	180cm 以上	株	1000	484,000.00
78	非洲茉莉	株高 100cm 以上		120cm 以上	株	1046	83,680.00
79	扶桑	株高 240cm 以上		120cm 以上	株	530	31,800.00
80	红花凤铃	株高 380cm 以上	胸径 15-20cm	200cm 以上	株	40	60,000.00
81	红绒球	株高 160cm 以上		360cm 以上	株	278	69,500.00
82	圣诞椰	株高 200cm 以上		250cm 以上	株	5	1,500.00
五	其他树类						-
83	南阳杉	株高 420cm 以上	胸径 20cm 以上	500cm 以上	株	20	18,000.00
84	大榕树	株高 400cm 以上		800cm 以上	株	1	40,000.00
85	木棉树	株高 800cm 以上	胸径 30cm 以上	680cm 以上	株	51	183,600.00
86	鸡蛋花	株高 300cm 以上	胸径 10cm 以上	450cm 以上	株	110	172,800.00
87	鸡蛋花	株高 250cm 以上	胸径 10cm 以下	400cm 以上	株	270	265,600.00
88	槟榔	株高 400cm 以上		300cm 以上	株	86	12,900.00
89	鱼尾葵	株高 300cm 以上		450cm 以上	株	9	4,500.00
90	旅人蕉	株高 460cm 以上		400cm 以上	株	6	4,800.00
91	重阳树	杆高 380cm 以上	胸径 30cm 以上	500cm 以上	株	17	68,000.00
92	刺树	株高 200cm 以上		400cm 以上	株	300	120,000.00
合 计							30,425,740.00

本次评估范围与评估业务委托书约定的评估范围一致，凡列入评估范围内的资产均以委托方申报的资产为限。

#### 四、关于评估基准日的说明

- 1、本次评估基准日为:2012年12月31日。
- 2、本次评估基准日由本公司与评估机构共同商议确定。
- 3、受托评估的中水致远资产评估有限公司评估人员于2013年2月15日进驻现场从事评估工作。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

从评估基准日至报告日，本公司不存在可能影响评估工作的重大

事项。本公司也不存在影响经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项以及其他抵押、质押、担保等事项。

## 六、资产清查情况说明

现将本公司根据本次评估而组织开展的资产清查的情况和结果说明如下：

（一）评估人员对委估资产进行了全面清查核实工作。首先指导产权持有单位相关人员清查资产，填报资产清查评估申报明细表并进行初步审核；在对申报表内容进行初审并作适当调整后，进行现场清查核实工作，查勘其使用情况，保养情况，并填写现场勘察调查表，对申报内容与实际勘察情况不符的事项经相关人员确认后再度对申报表进行补充修改和完善；根据资产申报和现场勘察实际情况编写资产清查核实情况说明。

资产清查核实工作于2013年2月22日全部结束。

## 七、资料清单

根据资产评估工作的要求，我们已向评估机构提供以下资料：

- 1、2013年第2次股东会会议《深圳五岳乾坤投资有限公司股东会决议》；
- 2、本公司评估基准日的委估资产申报明细表；
- 3、产权证明文件；
- 4、部分重大合同、协议等；
- 5、营业执照复印件；
- 5、评估机构要求的其他资料。

(此页无正文)

委托方及产权持有者：深圳五岳乾坤投资有限公司



2013年3月1日